ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ

ОТЧЕТ №ПИФ-2309045/28

об оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13:
- права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г.
Объект долевого строительства:
Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).
Правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
- права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г.
Объект долевого строительства:
Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).
Правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».

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

Дата оценки: 02.09.2026 г.

Дата составления: 02.09.2026 г.

Москва 2026 г.

Оглавление

1 Основные факты и выводы ... 3
2 Задание на оценку ... 6
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике ... 8
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 9
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 10
6 Описание объекта оценки ... 11
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки ... 11
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки ... 12
6.3 Экономическое описание объектов оценки ... 12
6.4 Строительно-техническое описание объектов ... 13
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объектов недвижимости ... 13
6.5 Анализ местоположения ... 17
7 Анализ рынка ... 21
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов ... 21
7.2 Определение сегмента, к которому относятся объекты оценки ... 21
7.3 Оценка ликвидности ... 26
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости ... 27
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ... 33
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ... 39
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов ... 39
8 Описание процесса оценки ... 39
8.1 Этапы проведения оценки ... 40
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки ... 40
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями ... 40
8.3 Подходы к оценке ... 42
Определение рыночной стоимости объекта оценки ... 43
8.3.1 Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода ... 43
9 Заключение о рыночной стоимости ... 53
9.1 Согласование результатов оценки ... 53
9.2 Заключение о рыночной стоимости ... 54
9.3 Расчет справедливой стоимости ... 54
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 ... 75
Копии документов строительно-технического и юридического характера ... 75

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**
  Наименование объекта оценки:
  - права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г.
  Объект долевого строительства:
  Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).
  Правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
  - права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г.
  Объект долевого строительства:
  Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).
  Правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
- Основание для проведения оценки: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 28 от 28 августа 2026г. к Договору № ПИФ-2309045 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «07» сентября 2023 года;
- Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку и предполагаемое использование: оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей заключения договора купли-продажи (договора участия в долевом строительстве) и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».
- Правообладатель объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 02.09.2026 г.
- Дата составления отчета: 02.09.2026 г.
- Срок проведения оценки: 28.08.2026 – 02.09.2026 г.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 198 000**	100	**7 198 000 (Семь миллионов сто девяносто восемь тысяч)**
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 162 000**	100	**7 162 000 (Семь миллионов сто шестьдесят две тысячи)**

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 198 000 (Семь миллионов сто девяносто восемь тысяч)**
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 162 000 (Семь миллионов сто шестьдесят две тысячи)**

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 198 000** **(Семь миллионов сто девяносто восемь тысяч)**	**7 198 000** **(Семь миллионов сто девяносто восемь тысяч)**
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 162 000** **(Семь миллионов сто шестьдесят две тысячи)**	**7 162 000** **(Семь миллионов сто шестьдесят две тысячи)**

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

Генеральный директор ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Сергеев С. А.

.....

Оценщик:
Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков»
Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.
Хлынина Н.В.

.....

02.09.2026 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объектов оценки	- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).
	- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта	Право общей долевой собственности. Обременения – Доверительные управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех»
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка справедливой стоимости производится без учета обременения и ограничения
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Договор участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. (копия) Выписка из ЕГРН от 12.03.2026г. № КУВД-001/2026-15636705 (копия)
	Договор участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. (копия) Выписка из ЕГРН от 02.03.2026г. № № КУВД-001/2026-12186954 (копия)
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных
Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку	Оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей заключения договора купли-продажи (договора участия в долевом строительстве) и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки

Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и справедливая стоимость. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 02.09.2026; 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	02.09.2026 г.
Дата составления отчета	02.09.2026 г.
Дата (период) проведения оценки	28.08.2026 – 02.09.2026 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех». Правила Доверительного Управления № № 5793 зарегистрированы Банком России 16.11.2023, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/21233/25, срок действия договора страхования с 01.01.2026г. по 31.12.2026г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 22 декабря 2025 г. Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041481-1 от 15.07.2024г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором производится оценку справедливой стоимости имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РиалТех»** (далее – «Фонд»)

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 обусловливающий.

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

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

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Договор участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. (копия)
2	Выписка из ЕГРН от 12.03.2026г. № № КУВД-001/2026-15636705 (копия)
3	Договор участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. (копия)
4	Выписка из ЕГРН от 02.03.2026г. № № КУВД-001/2026-12186954 (копия)

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

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

Описание юридического статуса объектов представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объектов оценки

Наименование объекта оценки	Жилое помещение (квартира №43)	Жилое помещение (квартира №211)
Общая площадь, кв. м	39,40	39,20
Вид права	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех»	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех»
Право подтверждающие документы	Договор участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. (копия).	Договор участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. (копия).
	Выписка из ЕГРН от 12.03.2026г. № КУВД-001/2026-15636705 (копия)	Выписка из ЕГРН от 02.03.2026г. № КУВД-001/2026-12186954 (копия)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право требования Обременения прав - Доверительное управление	Право требования Обременения прав - Доверительное управление
Назначение	Жилое	Жилое
Предполагаемое использование	Для удовлетворения потребности в жилье	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права

В настоящем отчете оценивается справедливая стоимость Права требования на объекты недвижимого имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РиалТех»**. Правообладателем оцениваемого имущества является: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».

Обременения оцениваемых прав:

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

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав – доверительное управление.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

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

Вывод:

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

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

6.3ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.

6.4СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объектов недвижимости

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

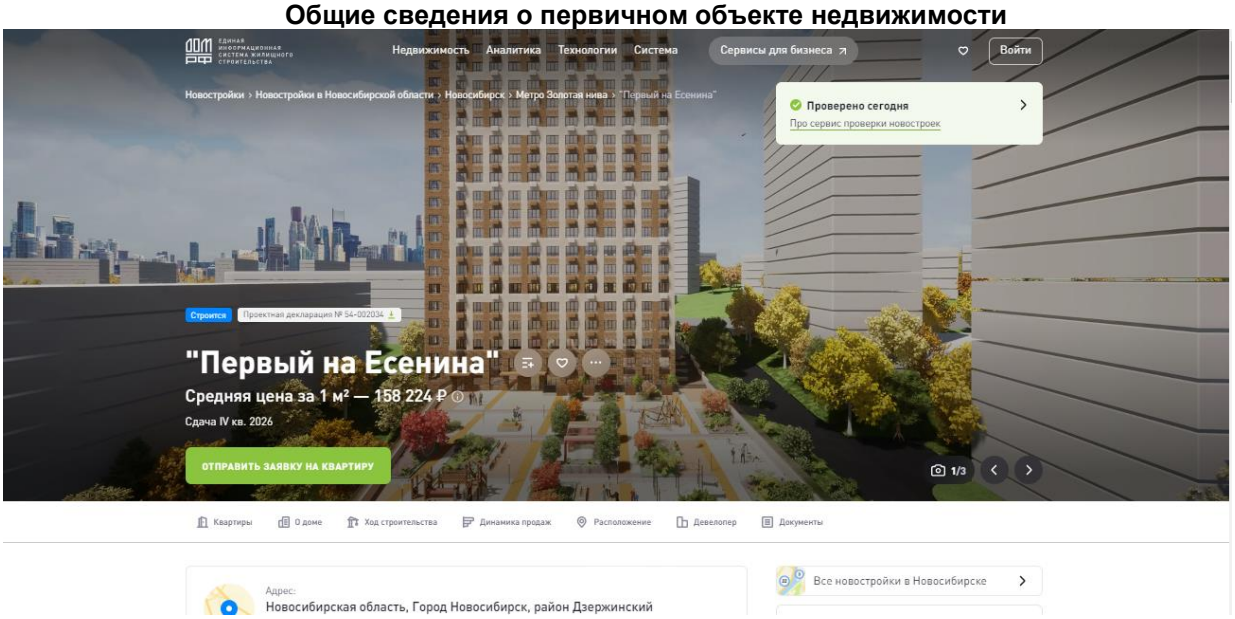
Описание жилого дома (первичный объект недвижимости)

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитно-кирпичный дом
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Есенина
Год постройки	IV кв. 2026 г. (план сдачи дома в эксплуатацию)
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, нормативный срок службы аналогичных домов составляет 150 лет
Износ согласно расчету эксперта	0% (по данным визуального осмотра)
Этаж/ Количество этажей в здании	5/25 и 17/25
Материал наружных стен	Монолит-Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Здание на этапе строительства
Горячее водоснабжение	Здание на этапе строительства
Канализация	Здание на этапе строительства
Электроснабжение	Здание на этапе строительства
Теплоснабжение	Здание на этапе строительства

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

Общие сведения о первичном объекте недвижимости



Адрес:
Новосибирская область, Город Новосибирск, район Дзержинский
● Золотая нива 18 мин. ● Березовая роща 35 мин.

Основные характеристики

Класс недвижимости Комфорт	Квартиры от 24,9 до 94 м²	Сдача дома IV кв. 2026
Выдача ключей 09.01.2027	Материал стен Монолит-кирпич	Количество этажей 25
Распроданность квартир 64%	Обеспеченность машиноместами 34%	

Квартиры и помещения

ID помещения

Студии от 24,9 до 73 м²	228 квартир
1-комнатные от 39,2 до 39,6 м²	20 квартир
2-комнатные от 55,3 до 56,1 м²	20 квартир
3-комнатные от 84,8 до 94 м²	22 квартиры
Нежилые помещения от 2,4 до 69,9 м²	183 помещения

Все новостройки в Новосибирске

ID дома: 55681 Эскроу

"Первый на Есенина"

Средняя цена за 1 м² — 158 224 ₽

Первый строительный фонд
ООО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ. СЗ

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ НА КВАРТИРУ

Все новостройки в Новосибирске

ID дома: 55681 Эскроу

"Первый на Есенина"

Средняя цена за 1 м² — 158 224 ₽

Первый строительный фонд
ООО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ. СЗ

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ НА КВАРТИРУ

Проверено сегодня
Про сервис проверки новостроек

О доме

«Первый на Есенина» — это новый многоквартирный дом класса «Комфорт» в Новосибирске от группы компаний «СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ. СЗ». В доме будет 290 квартир: 59 однокомнатных, 186 двухкомнатных и 45 трёхкомнатных. Общая жилая площадь — 13 774 квадратных метров. Стены дома — монолит-кирпич, максимальная этажность — 25 этажей. В комплексе также предусмотрено 183 нежилых помещения. Строительство планируется завершить в 4 кв. 2026 года.

https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/55681

Описание объекта оценки: однокомнатная квартира строительный № 43

Таблица 7

Наименование параметра	Значение параметра
Наименование по ЕГРН	Объект долевого строительства, находящийся по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, 1-комнатная квартира, квартира №43, этаж 5, в осях М-П и 69, площадью 39,4 кв. м.
Этаж	5
Количество жилых комнат	1
Общая площадь квартиры в т.ч:	39,4 кв.м
площадь помещений вспомогательного использования	кухня14,0 кв.м., холл 4,1 кв.м.,санузел 4,1 кв.м.
Жилая площадь	17,2 кв.м
Высота помещений по внутреннему объему	Нет данных
Вид из окна	На улицу
Внутренняя отделка	Под чистовую отделку
Техническое состояние объекта	Здание на этапе строительства
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

Описание объекта оценки: однокомнатная квартира строительный № 211

Таблица 8

Наименование параметра	Значение параметра
Наименование по ЕГРН	Объект долевого строительства, находящийся по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, 1-комнатная квартира, квартира № 211, этаж 17, в осях М-П и 69, площадью 39.2 кв. м.
Этаж	17
Количество жилых комнат	1
Общая площадь квартиры в т.ч:	39,2 кв.м
площадь помещений вспомогательного использования	кухня14,0 кв.м., холл 3,9 кв.м.,санузел4,1 кв.м.
Жилая площадь	17,2 кв.м
Высота помещений по внутреннему объему	Нет данных
Вид из окна	На улицу
Внутренняя отделка	Под чистовую отделку
Техническое состояние объекта	Здание на этапе строительства
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая
Тип санузла	Совмещенный
Коммуникационные системы	Центральные системы жизнеобеспечения
Оборудование для вышеперечисленных систем	Не установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

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

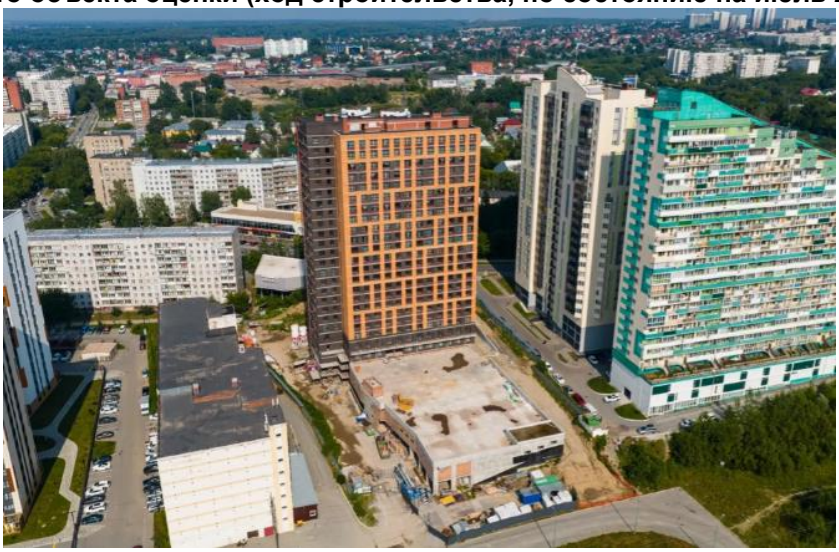


Фото 1.

Фото 2

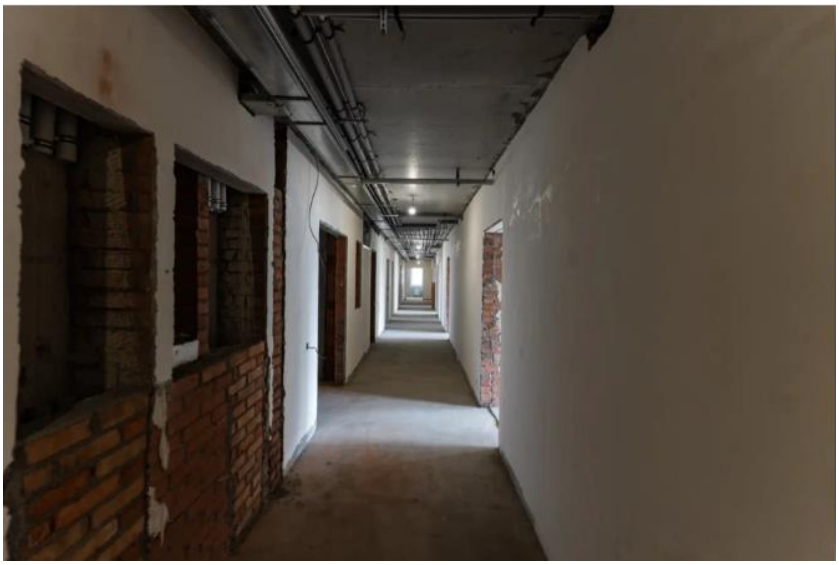


Фото 3

Фото 4

Фото 5

Фото 6

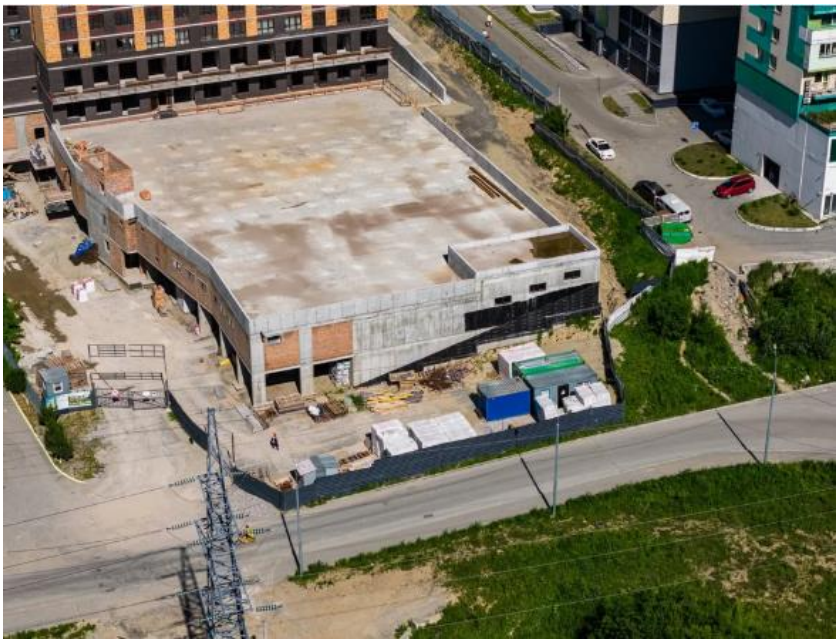


Фото 7

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

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

6.5АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются:

- права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный номер № 43, общей площадью 39,40 кв.м, расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Есенина, кадастровый номер земельного участка 54:35:014205:39.

- права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный номер № 211, общей площадью 39,20 кв.м, расположенная на 17 этаже. Строительный адрес:

Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Есенина, кадастровый номер земельного участка 54:35:014205:39.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объектов недвижимости.

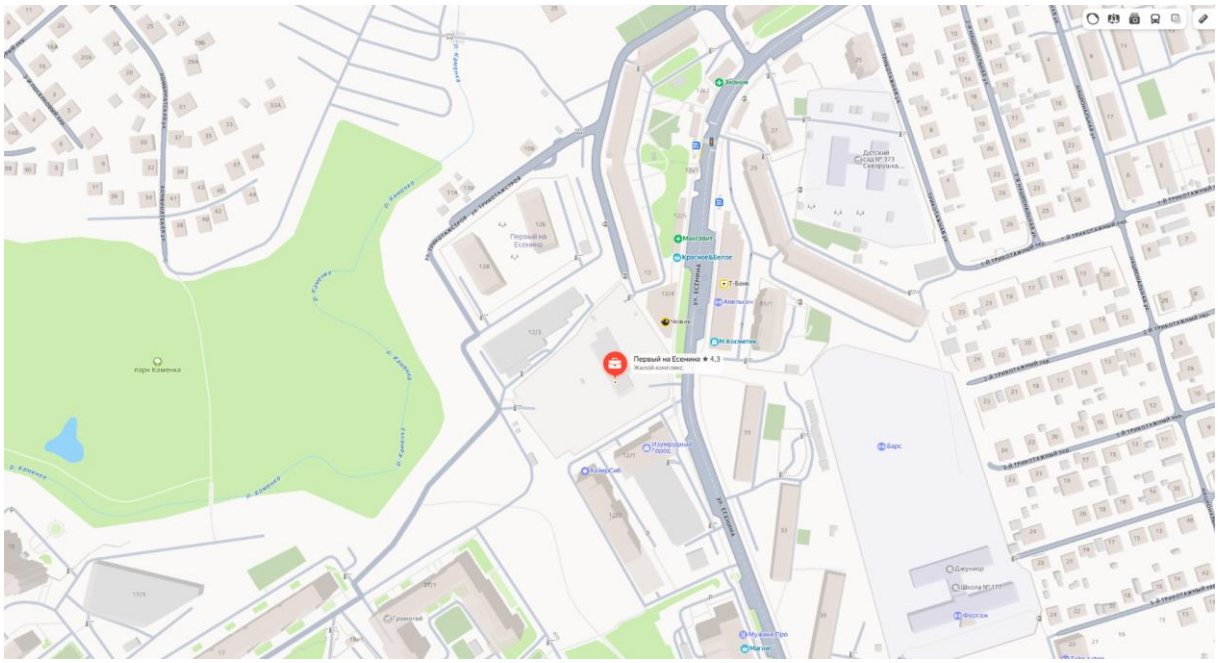


Рисунок 1 Местоположение объектов на карте

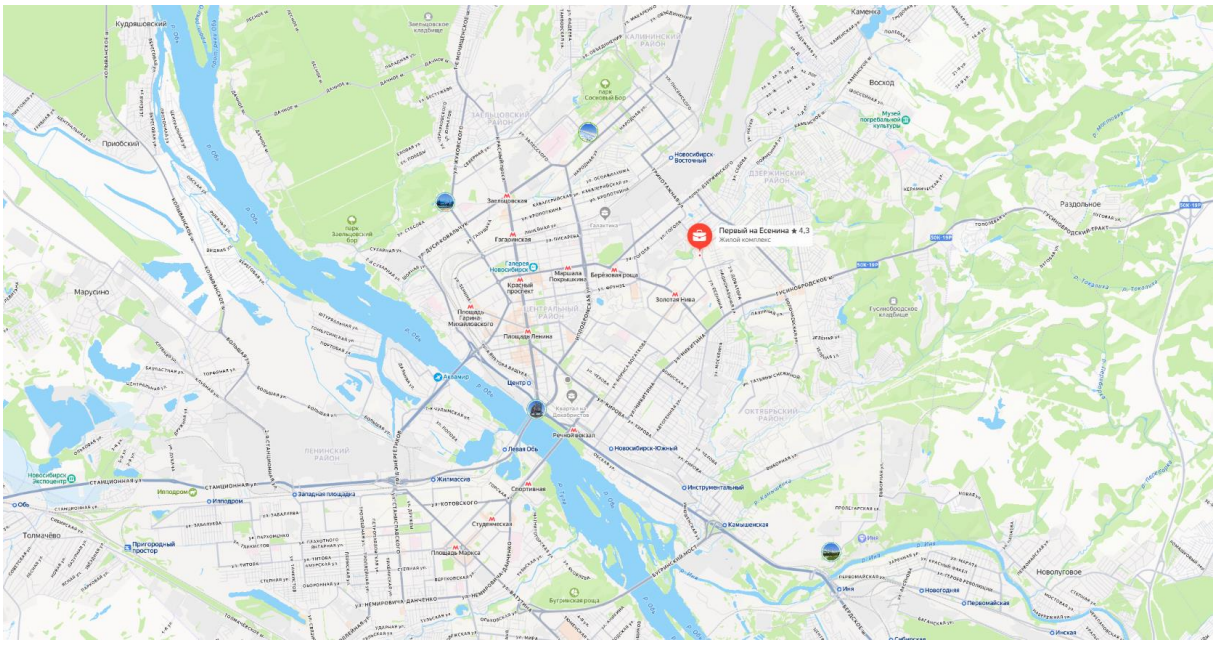


Рисунок 2 Местоположение объектов на карте

Новосиби́рск — 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 представителя Президента в СФО, президиума Сибирского отделения Российской академии наук, 5го апелляционного суда общей юрисдикции и Кассационного военного суда.

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

Основан в 1893 году, статус города получил 28 декабря 1903 (10 января 1904) года. Численность населения — 1 637 266 человек (2025 г.), благодаря чему он является самым

многонаселённым городом азиатской части России и самым большим в России муниципальным образованием — городом без статуса субъекта Российской Федерации.

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

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

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

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

Дзержи́нский райо́н — один из десяти районов города Новосибирска, расположен на правом берегу Оби.

Территория района — 36,5 км². Протяжённость района с севера на юг составляет 5 километров, с запада на восток — 5,5 километров.

Экономика и социальная сфера

На территории района находится «НАПО им. Чкалова», «Сибирский НИИ авиации им. С. А. Чаплыгина», «Электроагрегат», «Новосибирский завод имени Коминтерна», ЗЖБИ-4, и другие промышленные предприятия, биатлонный комплекс, стадион «Чкаловец» и две спортивные школы.

В Дзержинском районе достаточно крупных промышленных предприятий, торговых и сервисных компаний, которые обеспечивают жителей работой. Глава района Александр Рудских в начале года сообщал, что безработица в районе находится на уровне исторического минимума, а средний размер зарплаты — 63 тыс. руб., что выше среднегородских показателей.

В департаменте строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска сообщили, что в Дзержинском районе до 2030 года запланировано построить девять детских садов более чем на 1800 мест.

В районе действуют 18 многопрофильных медицинских центров, оказывающих услуги самого широкого спектра. В программе комплексного развития социальной инфраструктуры Новосибирска в ближайшие семь лет запланировано строительство здания общей врачебной практики по ул. Бориса Богаткова, строительство нового здания для поликлиники № 17 по Гусинобродскому шоссе и станции скорой помощи на ул. Красина.

Образование

Сибирская академия финансов и банковского дела

Новосибирский радиотехнический колледж

Новосибирский колледж легкой промышленности и сервиса

Новосибирский строительно-монтажный колледж

Аэрокосмический лицей имени Ю. В. Кондратюка

Транспорт

Через Дзержинский район проходят маршруты всех видов городского транспорта — автобусов, трамваев, троллейбусов, метро (станции Берёзовая роща и Золотая нива)

Жилищное строительство

«Дзержинский район растет, развивается и строительные компании, которые заходят на эту территорию, подчеркивают это своими интересными проектами и качеством

строительства», — отмечают риэлторские агентства. Дзержинский район, имеет очень хороший потенциал, здесь много участков под застройку, поэтому прогнозирую рост цены квадратного метра как новостройки, так и вторичного жилья.

Темпы строительства впечатляют: в Дзержинском районе, на ул. Республиканской, строится ЖК «Автограф». Это 21-этажный дом (189 квартир). Ввод в эксплуатацию, по плану — второй квартал 2027 г. Застройщик — ООО СЗ «ДОМ». Дзержинский район прирастает новыми, современными, комфортными жилыми комплексами с развитой инфраструктурой и благоустроенными территориями.

По итогам первых трех кварталов 2025 года Новосибирская область вернулась в десятку лидеров общероссийского рейтинга по объему введенного жилья, сообщает Росстат.

За период с января по август в регионе было сдано в эксплуатацию 1,736 млн квадратных метров жилой площади.

Рисунок 3 Характер окружающей застройки.

Вывод:

Объекты оценки расположены в Дзержинском районе Новосибирска (по границе с Центральным районом) с развитой инфраструктурой (пешая доступность от МФЦ, поликлиник, магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.).

Основным направлением развития района является жилищное строительство. В настоящее время представлены 11 жилых комплексов, строящиеся в Дзержинском районе Новосибирска от 10 застройщиков. 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.

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

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

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

О текущей ситуации в российской экономике. Июнь 2026г

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП ускорился до +1,6% г/г после +0,6% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,6% г/г (оценки скорректированы с учётом предварительных данных Росстата о росте ВВП во 2 квартале 2026 года на +1,3% г/г).

2. Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г). Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г).

3. Объём строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

4. Положительная динамика объёмов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объёмы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае, автомобильного – +5,7% г/г после 1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

6. В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года). Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года). Объём платных услуг населению в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года). Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

7. На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года). Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г против +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность															
ВВП	0,6	1,3	1,6	0,6	1,6	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9
Сельское хозяйство	-0,8	-1,5	-2,9	-0,2	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3
Строительство	-5,0	-1,6	3,5	-4,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8
Оптовая торговля	1,0	2,4	2,7	2,1	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3
Суммарный оборот	4,8	6,0	6,0	6,4	5,7	3,6	5,7	2,4	2,4	4,2	5,3	4,6	3,6	3,2	7,1
Розничная торговля	5,4	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,6	2,4	1,7	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,4	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	-0,6	2,5	1,9	2,1	3,4	-3,6	-2,9	-1,8	-6,0	-0,7	-0,4	-1,6	0,7	-1,3	0,5
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	6,8	5,1	6,1	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7	-2,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4
Промышленное производство	0,4	0,6	0,6	-0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1
Индекс потребительских цен	5,8	5,6	6,0/5,9[1]	5,3	5,6	5,9	5,9	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,1	8,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-2,8	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	1,6	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2[2]	-	-	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата															
рублей	108 123[2]	-	-	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3[2]	-	-	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,7	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В июне 2026 г / по состоянию на 27 июля 2026 г.
[2] В январе-мае 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	**-0,5**	**-1,9**	**-2,4**	**-2,7**	**-0,4**	**0,8**	**1,0**	**0,9**	**0,5**	**-1,6**	**-0,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**
добыча угля	-0,4	4,7	7,4	6,3	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0
добыча металлических руд	2,6	3,8	1,5	4,2	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	0,9	7,5	-1,8	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,2	0,7	3,6	-4,7	3,4	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3
Обрабатывающие производства	**0,7**	**2,0**	**2,6**	**0,5**	**3,1**	**-0,7**	**3,0**	**-2,8**	**-3,0**	**3,6**	**4,3**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**
пищевая промышленность	**0,7**	**1,6**	**1,8**	**1,3**	**1,4**	**-0,2**	**3,1**	**-1,0**	**-3,0**	**-0,5**	**0,2**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**
в т.ч.															
пищевые продукты	1,3	1,8	1,8	1,9	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2
напитки	-2,2	-0,2	1,5	-0,4	-1,8	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1
табачные изделия	-1,7	2,2	3,2	-4,8	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4
лёгкая промышленность	**-3,2**	**1,8**	**4,1**	**-0,1**	**1,4**	**-8,2**	**-3,0**	**-9,4**	**-13,1**	**-3,5**	**-2,8**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**
в т.ч.															
текстильные изделия	0,3	2,1	2,2	2,5	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0
одежда	-6,3	1,1	4,4	-1,1	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0
кожа и изделия из неё	0,4	3,5	7,4	-2,3	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5
деревообрабатывающий комплекс	**-7,3**	**-4,8**	**-3,6**	**-5,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,8**	**-8,9**	**-14,4**	**-5,1**	**-8,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	0,2	1,0	1,6	-1,8	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0
бумага и бумажные изделия	-8,9	-7,5	-6,9	-7,7	-7,8	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,5	-7,7	-3,9	-12,5	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	**-7,7**	**-14,8**	**-21,7**	**-13,5**	**-9,2**	**-0,5**	**0,8**	**-1,8**	**-0,6**	**-0,4**	**-0,2**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**
химический комплекс	**1,7**	**2,8**	**2,8**	**3,8**	**1,9**	**0,4**	**1,9**	**0,5**	**-1,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,5	-1,3	0,0	-1,4	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	16,5	12,3	22,2	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	4,3	3,8	4,8	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-6,3**	**-2,7**	**0,1**	**-4,5**	**-4,1**	**-10,9**	**-7,5**	**-12,3**	**-13,9**	**-8,3**	**-7,4**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
металлургический комплекс	-3,6	-0,6	1,6	-3,8	0,9	-7,2	-6,6	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,6	6,3
в т.ч.															
металлургия	-9,3	-8,6	-3,4	-12,8	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5
готовые металлические изделия	8,8	17,0	12,7	15,8	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4
машиностроительный комплекс	9,2	12,7	17,0	8,0	14,7	5,4	11,7	1,5	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	4,3	3,6	14,0	0,0	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4
электрооборудование	-2,5	1,6	7,7	-4,8	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	-2,5	-9,0	-1,8	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	1,4	13,8	28,4	18,1	-1,8	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5
прочие транспортные средства и оборудование	32,6	38,8	38,0	24,7	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8
прочие производства	-0,3	1,8	8,8	1,7	-8,0	-2,4	-1,4	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2
в т.ч.															
мебель	1,3	6,9	12,0	10,4	-0,6	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3
прочие готовые изделия	2,7	3,2	7,0	0,5	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,3	0,2	8,4	-0,1	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,9	-0,8	-1,4	-2,2	0,9	3,8	0,1	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	-1,3	-1,2	-3,4	0,9	-3,8	-2,4	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2026_goda.html

Инфляция (текущая ценовая ситуация)

Потребительская инфляция с 18 по 24 августа 2026

1. За неделю с 18 по 24 августа 2026 года цены практически не изменились (0,01% н/н).

2. В сегменте продовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,06%). Сохранилось удешевление плодоовощной продукции (-1,9% н/н). По-прежнему дешевеет картофель (-4,2% н/н), капуста (-4,6% н/н), морковь (-3,8% н/н), увеличились темпы снижения цен на лук (до -2,0% н/н), а также помидоры (до -3,1% н/н). Удешевление фруктов ускорилось до -0,9% н/н. На остальные продукты питания динамика цен составила 0,11% н/н. Снизились цены на говядину, баранину, а также молоко (по -0,1% н/н). Подешевели яйца, рис (по -0,2% н/н), мука пшеничная (-0,3% н/н). Замедлилась динамика цен на хлеб (до 0,04% н/н), свинину (до 0,1% н/н). На масло сливочное цены не изменились.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,26% н/н. Снизились цены на бытовую химию (-0,2% н/н), на медикаменты цены не изменились. Темпы роста цен на бензин составили 0,9% н/н, на дизельное топливо цены продолжили снижаться (-0,03% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 18 по 24 августа цены снизились на -0,13% н/н. Подешевела поездка в отдельные страны ЮгоВосточной Азии (-0,8% н/н), ускорилось снижение цен на отдых на Черноморское побережье России (до -6,2% н/н), на услуги санаториев (до -0,5% н/н). Цены на услуги гостиниц не изменились. Темпы роста цен на услуги по восстановлению зуба пломбой составили 0,2% н/н, на бытовые услуги – 0,3% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 18 по 24 августа на мировых рынках продовольствия цены изменялись в диапазоне от -4,5% до +5,6% (от -14,8% до +9,4% неделей ранее). В годовом выражении в августе продовольственные товары подорожали на 12,0% г/г. В отчетный период сохранился рост в ценах на пшеницу в США (+3,0%) и во Франции (+2,7%), кукурузу (+5,6%), сахар-сырец (+1,0%), соевые бобы (+0,6%) и пальмовое масло (+0,8%). После удорожания на прошлой неделе подешевели белый сахар (-0,7%) и соевое масло (-3,3%). Продолжила снижаться стоимость говядины (-4,5%), в то время как цены на свинину незначительно выросли (+0,5%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 3,3% (стабилизация неделей ранее) на фоне удорожания азотных удобрений (+6,9%) и снижения стоимости смешанных удобрений (-0,3%). В годовом выражении в августе средние мировые цены сократились на -4,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -0,5% (стабилизация на прошлой неделе) в связи с уменьшением стоимости металлолома (-0,3%) и металлопроката (-1,8%). Цены на железную руду и арматуру не изменились. В годовом выражении в августе стоимость черных металлов выросла на 2,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 1,3% (-0,9% неделей ранее) вследствие роста стоимости меди (+2,1%) и никеля (+1,7%). Цены на алюминий сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в августе стоимость рассматриваемых металлов увеличилась на 27,1% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 18 ПО 24 АВГУСТА (РОССТАТ)

	2026 год на 24 авг				2025 год
	г/г	18 - 24 авг	11 - 17 авг	июль (м/м)	август (м/м)
Индекс потребительских цен	**6,23**	**0,01**	**-0,02**	**0,54**	**-0,40**
Продовольственные товары	**5,03**	**-0,06**	**-0,10**	**0,29**	**-0,91**
- без плодоовощной продукции	*5,11*	*0,11*	*0,09*	*0,67*	*0,34*
- плодоовощная продукция	*2,84*	*-1,89*	*-2,10*	*-2,32*	*-10,02*
Непродовольственные товары	**6,34**	**0,26**	**0,17**	**1,26**	**0,42**
- без бензина	*3,51*	*0,16*	*0,12*	*0,35*	*0,20*
- бензин автомобильный	*24,58*	*0,89*	*0,51*	*6,47*	*1,81*
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	***7,36***	***-0,13***	***-0,10***	***-0,09***	***-0,42***

	18 - 24 авг	11 - 17 авг	июль (м/м)	август (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары				
Мясо и птица				
Куры	0,50	0,14	7,87	0,05
Свинина	0,07	0,18	1,57	1,77
Говядина	-0,10	0,10	0,82	0,54
Баранина	-0,11	0,10	0,47	0,45
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука				
Крупа гречневая	1,13	1,29	2,83	0,27
Пшено	0,67	0,48	0,95	0,27
Хлеб	0,04	0,09	0,74	0,45
Рис	-0,15	0,40	-0,45	-1,29
Мука	-0,25	0,01	0,29	-0,53
Прочие продовольственные товары				
Сахар	1,56	0,53	7,20	-0,02
Рыба	0,47	0,49	1,10	0,63
Масло подсолнечное	0,40	0,26	0,84	-0,55
Вермишель	0,09	0,17	0,02	-0,30
Кефир	0,04	-0,27	-0,31	-
Соль	0,03	0,39	1,44	0,13
Масло сливочное	0,01	0,13	-0,68	-0,37
Чай	-0,04	-0,07	0,02	-0,39
Молоко	-0,05	0,10	-0,04	0,04
Яйца	-0,17	0,20	-3,54	-1,17
Детское питание				
Смеси сухие молочные	0,04	-0,01	0,34	0,69
Консервы фруктово-ягодные	0,01	0,12	0,36	-0,13
Консервы мясные	-0,03	0,61	0,27	1,46
Консервы овощные	-0,25	-0,03	0,42	0,87
Плодоовощная продукция				
Огурцы	2,43	0,42	-17,99	12,75
Яблоки	-1,08	-0,46	2,19	-5,34
Лук	-2,03	-1,65	-1,01	-22,34
Томаты	-3,06	-2,29	-13,96	-21,31
Морковь	-3,76	-3,75	1,69	-25,28
Картофель	-4,21	-5,28	0,25	-30,03
Капуста	-4,59	-5,38	-1,19	-25,37
Отдельные непродовольственные товары				
Бензин	0,89	0,51	6,47	1,81
Автомобиль иностранный	0,32	0,20	0,01	-0,83
Строительные материалы	0,09	-0,12	0,67	-0,04
Автомобиль отечественный	0,00	0,00	0,00	0,00
Медикаменты	0,00	0,34	0,56	0,31
Отдельные услуги				
Бытовые	0,32	0,09	0,64	0,62
Регулируемые	0,01	0,01	0,28	0,20
Туристические	-2,42	-1,55	-4,15	-7,20

Источник:
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_avgusta_2026_goda.html

7.2ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

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

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

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

Вывод:

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

7.3 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

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

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

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

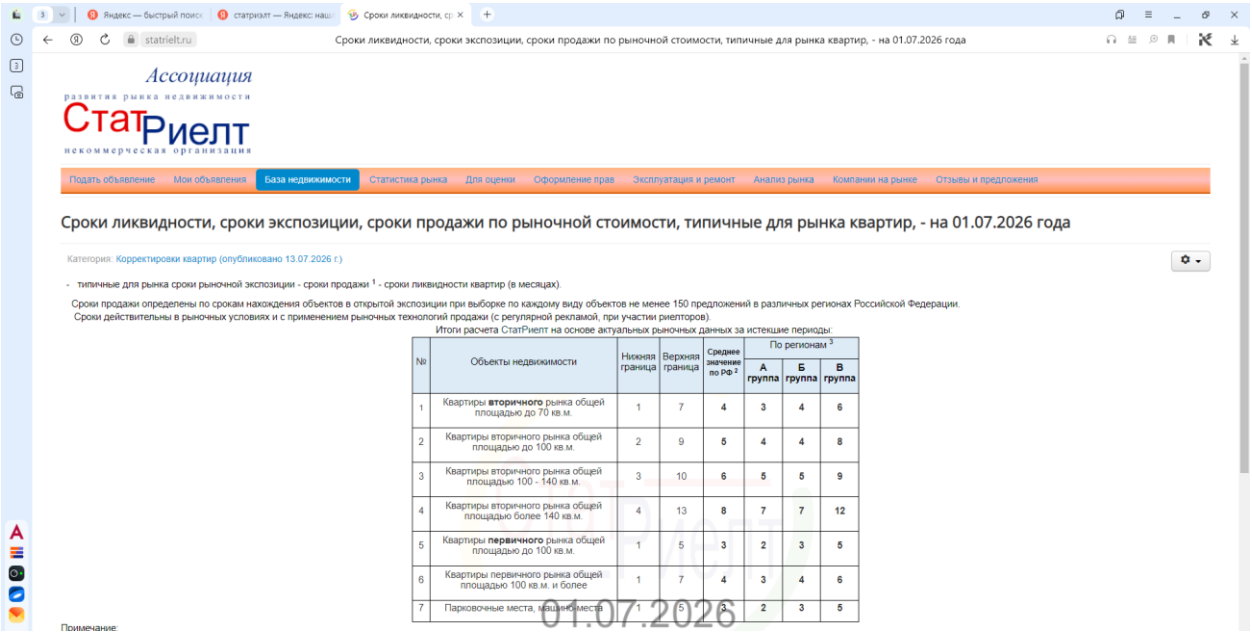
Срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

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

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

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

Далее приведен интервал сроков ликвидности.



statrielt.ru

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.07.2026 года

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

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.	1	7	4	3	4	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	4	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	10	6	5	5	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	7	12
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	3	2	3	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машиноместа	1	5	3	2	3	5

01.07.2026

Примечание:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4208-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2026-goda

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объекта оценки – квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м: от 3х месяцев.

7.4АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир г. Новосибирск по итогам 2 кв. 2026 г.

Изменение стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке (II кв. 2026 г. к I кв. 2026 г., тыс. рублей):

Город	I кв. 2026, тыс. ₽	II кв. 2026, тыс. ₽	Изменение
Общий итог	249,7	256,9	2,9%
Пермь	126,3	130,7	3,5%
Челябинск	115,6	119,2	3,2%
Санкт-Петербург	284,2	293,0	3,1%
Екатеринбург	155,4	160,0	3,0%
Волгоград	110,6	113,6	2,7%
Красноярск	138,2	141,4	2,3%
Воронеж	120,0	122,7	2,2%
Новосибирск	145,0	147,9	2,0%
Самара	135,2	137,8	1,9%
Казань	218,2	222,2	1,8%
Тюмень	134,8	136,4	1,2%
Нижний Новгород	173,1	174,9	1,1%
Краснодар	141,0	142,3	0,9%
Омск	118,0	119,1	0,9%
Москва	520,8	523,9	0,6%

https://nsk.dk.ru/news/237245910

Динамика изменения стоимости квадратного метра в подержанных квартирах крупнейших российских городов обогнала темпы роста цен на квадратный метр квартир от застройщиков, сообщили аналитики «Движение.ру», изучившие экспозицию рынка недвижимости мегаполисов во втором квартале 2026 г. Квадратный метр на вторичном рынке подорожал в подавляющем большинстве больших городов, первичный рынок продемонстрировал более скромные результаты.

Цена «квадрата» вторички в Новосибирске растет быстрее чем стоимость метра новостройки. Сильнее всего квадратный метр вторичного жилья подорожал в Перми, Челябинске, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге (рост составил 3% и более). **В Новосибирске цена выросла на 2%.** Снижение стоимости зафиксировано в двух городах: Уфе и Ростове-на-Дону.

Изменение стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке (II кв. 2026 г. к I кв. 2026 г., тыс. рублей):

Город	I кв. 2026, тыс. ₽	II кв. 2026, тыс. ₽	Изменение
Общий итог	345,4	353,6	2,4%
Москва	604,3	656,2	8,6%
Ростов-на-Дону	172,3	178,1	3,4%
Нижний Новгород	235,4	242,0	2,8%
Самара	177,3	180,0	1,6%
Екатеринбург	186,7	189,2	1,3%
Новосибирск	180,1	182,3	1,2%
Казань	295,8	298,4	0,9%
Пермь	181,2	182,6	0,8%
Санкт-Петербург	388,4	391,7	0,8%
Воронеж	152,7	153,3	0,4%
Красноярск	158,9	159,4	0,3%
Омск	165,0	165,4	0,2%
Волгоград	143,2	142,6	-0,4%
Тюмень	165,6	164,1	-0,9%
Краснодар	190,2	187,4	-1,4%

https://nsk.dk.ru/news/237245910

По данным сервиса цифровой аналитики для девелоперов «Объектив.РФ», во втором квартале 2026 года на первичном рынке Новосибирска совершено 3 486 сделок по договорам долевого участия (ДДУ) и купли-продажи (ДКП), совокупный объем реализации которых составил 173,5 тыс. м². Из общего числа сделок 793 пришлись на договоры купли-продажи (реализация после РВЭ), что составляет 22,7% от общего объема. Среднемесячный темп продаж в этот период находился на уровне 1 162 лотов или 57,8 тыс. м².

Ключевым драйвером спроса выступало ипотечное кредитование: доля заемных средств за апрель–июнь 2026 года составила в среднем 65,8%, при этом в июне показатель вырос до 70,3% на фоне ажиотажа вокруг изменений в программе семейной ипотеки, что подтверждает высокую чувствительность рынка к банковским продуктам.

Новосибирск демонстрирует рекордный среди анализируемых городов объем нереализованных остатков строящегося жилья. По итогам июня 2026 года общий объем остатков, включая экспозицию, резерв и вымывания, достиг 34 365 лотов или 1 721 016 м². При этом 50,2% от этого объема приходится на маркетинговый резерв — квартиры, которые девелоперы пока не вывели в активные продажи.

Учитывая среднемесячный темп поглощения в 819 шт. ДДУ, срок, необходимый для полной распродажи всех текущих остатков, составляет 3 года и 6 месяцев. Этот показатель сигнализирует о существенном превышении предложения над спросом и требует от застройщиков активных инструментов стимулирования покупателей.

На июнь 2026 года объем витрины экспозиции насчитывал 20,3 тыс. лотов общей площадью более 1 млн м². Средняя цена квадратного метра в экспозиции в июне 2026 достигла 184,1 тыс. рублей, однако фактическая цена реальных сделок оказалась на 19 тыс. рублей ниже — 165,2 тыс. рублей за м².

Рынок активно использует механизмы скидок: 46,4% всех сделок были заключены с прямым дисконтом, средний размер которого составил 6,5% или 574 тыс. рублей на объект. В то же время в 21,8% сделок было зафиксировано искусственное завышение стартовой цены со средним удорожанием на 15,1% (892 тыс. рублей).

Строительная активность в Новосибирске во II квартале оставалась высокой: старты продаж новых проектов и корпусов состоялись в ЖК «Авиастроителей», «Молодость», «Фора»,

«Чистая Слобода», а также в комплексах «Акварельный 4.0», «БАШНИ YES», «Первом Бизнес-квартале» и «Скандинавских кварталах».

Лидерами по объему нового строительства традиционно выступают Ленинский и Дзержинский районы, где сосредоточены основные объемы точечной и комплексной застройки, что в ближайшей перспективе лишь усилит конкуренцию в этих локациях.

ТОП-5 девелоперов Новосибирска по объёму реализации ДДУ и ДКП во II квартале 2026 года

Объем реализации в м² / доля рынка в %

1. ГК Расцветай — 23 028,16 м² (13,27%)
2. Брусника — 16 738,84 м² (9,65%)
3. ГК СОЮЗ — 14 054,7 м² (8,10%)
4. ГК СМСС — 12 333,82 м² (7,11%)
5. Энергомонтаж — 8 995 м² (5,18%)

https://dzen.ru/a/aoVNSkU31mXGig-u?ysclid=mtfq3cli1d872586050

По разным оценкам, средняя стоимость квадратного метра в новостройках Новосибирска сегодня составляет от 160 до 180 тысяч рублей, на вторичном рынке — около 130–135 тысяч рублей. По данным RID Analytics, с декабря 2025 года цены на новостройки выросли на 3,7%, а на вторичном рынке — на 8% по сравнению с декабрем прошлого года. Разрыв между рынками достигает 20–30%, поэтому часть покупателей все чаще рассматривает готовое жилье как более доступную альтернативу.

Среди тенденций аналитики назвали также разрыв в стоимости квартир: в строящихся домах они нередко стоят дороже аналогичных в уже сданных очередях того же жилого комплекса. Поэтому вторичный рынок демонстрирует высокую активность: объем продаж готового жилья за год вырос на 27,2%.

На вторичном рынке можно найти сопоставимую по цене квартиру, но уже в введенном в эксплуатацию доме, где не нужно ждать завершения строительства, На первичном рынке остаются те, кто ориентируется на новые проекты, конкретного застройщика или может воспользоваться льготной ипотекой.

Порой купить квартиру в сданном доме можно дешевле, чем жилье в строящейся очереди этого же комплекса. Продавцы при этом в ряде случаев торгуются активно — особенно, если в этом же доме или соседнем большое количество предложений. В отдельных случаях скидка доходит до миллиона.

Наиболее востребованными, остаются недорогие варианты до 3 миллионов рублей. Быстрее всего продаются студии, однокомнатные и небольшие двухкомнатные квартиры. Намного сложнее реализовать многокомнатное жилье и коттеджи.

https://ngs.ru/text/realty/2026/06/23/76491053/?ysclid=mtfq3pf8tj677027997

Квартиры на первичном рынке в Новосибирске

Цена 1 м² — официальный показатель Росстата. Полная стоимость рассчитана для типовой площади квартиры.

Позиция	Стоимость
Студия, 28 м²	4 607 550 ₽
1-комнатная квартира, 38 м²	6 253 100 ₽
2-комнатная квартира, 56 м²	9 215 100 ₽
3-комнатная квартира, 75 м²	12 341 650 ₽
4-комнатная квартира, 95 м²	15 632 760 ₽
1 м² на первичном рынке	164 560 ₽

https://rgex.ru/realty/novosibirskaya-oblast/novosibirsk/?ysclid=mtfqgwzxsy399524001&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Далее представлены ценовые данные различных аналитических источников.

novosibirsk.restate.ru График и динамика цен продажи квартир в Новосибирске.

інель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Цена продажи квартир в Новосибирске

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

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

Продажа | Аренда

Регион: Новосибирск | Тип недвижимости: Квартиры | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубли / доллары / евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Новосибирск. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м^2

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м^2, руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м^2, руб.	Изменение
26 августа 2026	177640.58	+0.77%	145101.7	+0.1%
12 августа 2026	176267.1	+1.56%	144950.2	+0.26%
28 июля 2026	173520.15	+1.58%	144570.1	+0.29%
14 июля 2026	170773.2	+1.16%	144152.4	+0.2%
30 июня 2026	168787.5	+0.81%	143870.6	+1.89%
16 июня 2026	167420.2	-3.55%	141145.7	+2.14%
02 июня 2026	173359	-10.77%	138124.5	+1.13%
19 мая 2026	192025.4	+12.83%	136565.2	-0.1%
05 мая 2026	167393.7	-0.64%	136700.4	-1.56%
21 апреля 2026	168471.2	+0.77%	138832.3	+1.8%
07 апреля 2026	167182.3	+23.51%	136328.2	+3.25%
24 марта 2026	127876.1	-30.39%	131894.3	-5.87%
10 марта 2026	166742.6	+0.38%	139638.3	-0.55%
24 февраля 2026	166112.8	+1.76%	140401.5	-0.29%
10 февраля 2026	163191.6	+0.54%	140808.1	+1.75%
29 января 2026	162309.2	+1.21%	138343.8	+2.09%
14 января 2026	160337.5	+5.12%	135447.4	+1.44%
23 декабря 2025	152121.3	+3.88%	133493.3	-3.38%
09 декабря 2025	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%

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

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

www.realtymag.ru Стоимость квартир в новостройках Новосибирской области, динамика цен на

ль сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

RealtyMag.ru Продажа Аренда Еще Регистрация В

РеалтиМаг → Новосибирская область → Квартиры в новостройках → Цены

Цены на квартиры в новостройках Новосибирской области

Средняя цена за август 2026

154 920 ₽/м² ↓ 1,41%

База квартир от застройщиков в Новосибирской области

Однокомнатные	5 900 000 ₽	↓ 0,83%	169 346 ₽/м²	↓ 0,87%
Двухкомнатные	7 817 000 ₽	↓ 0,33%	145 435 ₽/м²	↓ 1,71%
Трехкомнатные	9 961 000 ₽	↑ 0,37%	135 971 ₽/м²	↓ 0,76%
Многокомнатные (4+)			141 351 ₽/м²	↓ 3,07%

Цены на вторичное жилье

Динамика стоимости новых квартир в Новосибирской области

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
август 2026	154 920 ₽	↓ 1,41%
июль 2026	157 139 ₽	↑ 0,77%
июнь 2026	155 926 ₽	↓ 1,07%
май 2026	157 617 ₽	↓ 0,89%
апрель 2026	159 039 ₽	↑ 2,35%
март 2026	155 385 ₽	↑ 2,04%
февраль 2026	152 268 ₽	↑ 0,91%
январь 2026	150 882 ₽	↑ 0,29%
декабрь 2025	150 433 ₽	↓ 1,41%
ноябрь 2025	152 589 ₽	↑ 2,12%
октябрь 2025	149 408 ₽	↓ 7,03%

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

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

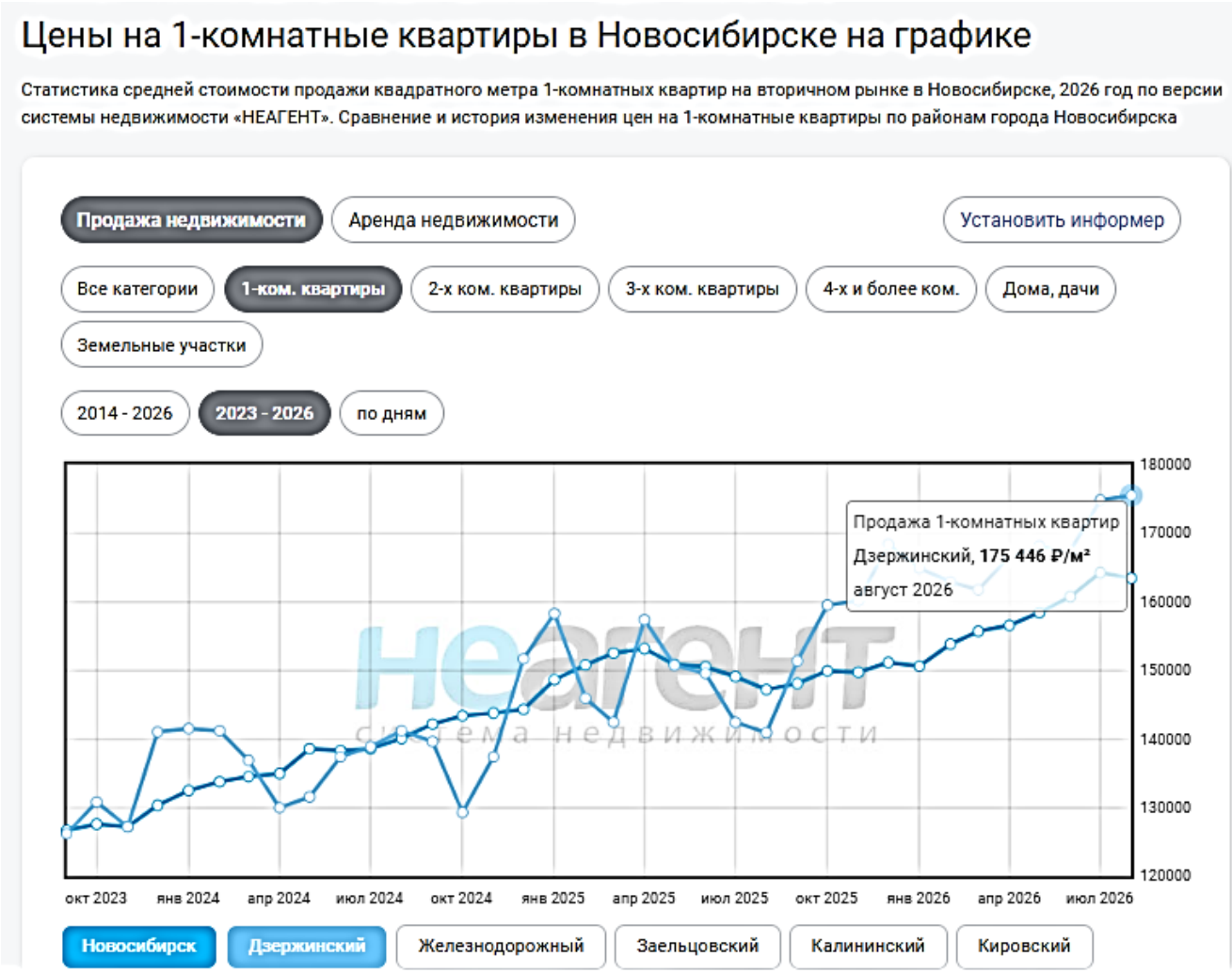


Рисунок 6 График стоимости квартир в Новосибирске локации объекта оценки-Дзержинский район, и в целом по городу, руб./кв.м

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

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

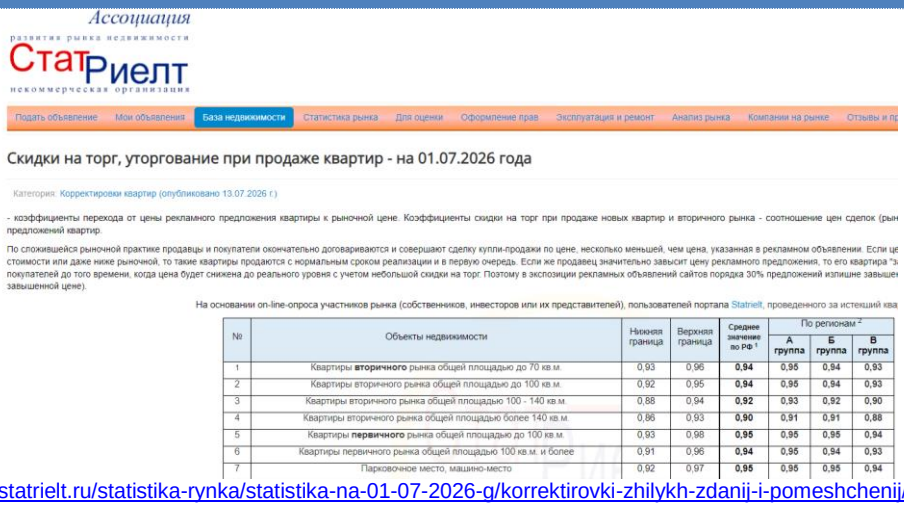
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

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

Таблица 9 Основные факторы ценообразования

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент
Качество прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.
Условия продажи	Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия сделок - публичная оферта
Корректировка на дату продажи	Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции недвижимости. (3-6 месяцев)

<table>
<tr><th>Ценообразующий фактор</th><th>Корректирующий коэффициент</th></tr>
<tr><td>Отличие цены предложения от цены сделки</td><td>

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация
Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и пр
Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года
Категория: Корректировки квартир (опубликовано 13.07.2026 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 (рын 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 це 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 "з 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 завыше завышенной цене).
На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший ква
<table>
<tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение во РФ [1]</th><th colspan="3">По регионам [2]</th></tr>
<tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr>
<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>0,92</td><td>0,95</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>0,88</td><td>0,94</td><td>0,92</td><td>0,93</td><td>0,92</td><td>0,90</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.</td><td>0,86</td><td>0,93</td><td>0,90</td><td>0,91</td><td>0,91</td><td>0,88</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,93</td><td>0,98</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Парковочное место, машино-место</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr>
</table>
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4226-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2026-goda
</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td>Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:
• престижность района;
• качество окружения.
Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.</td></tr>
<tr><td>Материал стен жилого дома (первичный объект недвижимости)</td><td>

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
Таблица 193. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">2. Массовое жилье советской постройки,
3. Массовое современное жилье,
4. Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="3">аналог</th></tr>
<tr><th>кирпичные стены</th><th>монолитные стены</th><th>панельные стены</th></tr>
<tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>кирпичные стены</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,07</td></tr>
<tr><td>монолитные стены</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,01</td></tr>
<tr><td>панельные стены</td><td>0,94</td><td>0,99</td><td>1,00</td></tr>
</table>
Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.
</td></tr>
</table>

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент
Площадь объекта	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. *Города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)* **Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал** Рис. 63. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал[68]. Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.
Класс качества отделки	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 362. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. **Наименование коэффициента** / **Среднее значение** / **Расширенный интервал** 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум») — 0,89 — 0,83 — 0,95 Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум») — 0,82 — 0,74 — 0,89 Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум») — 0,75 — 0,67 — 0,83 Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент

Состояние отделки

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

Таблица 369. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (исправлено 16.01.2025 г).

Состояния отделки		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,13	1,23	1,33
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	**1,00**	1,09	1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	**1,00**	1,09
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,75	0,85	0,92	**1,00**

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

Тип комнат

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

Таблица 401. 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 со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,93	0,89	0,96

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

Этаж расположения

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,00	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,93	1,01	0,96
	на крайних этажах			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	13,1%	9,4%

Примечание:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4221-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-07-2026-goda

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент

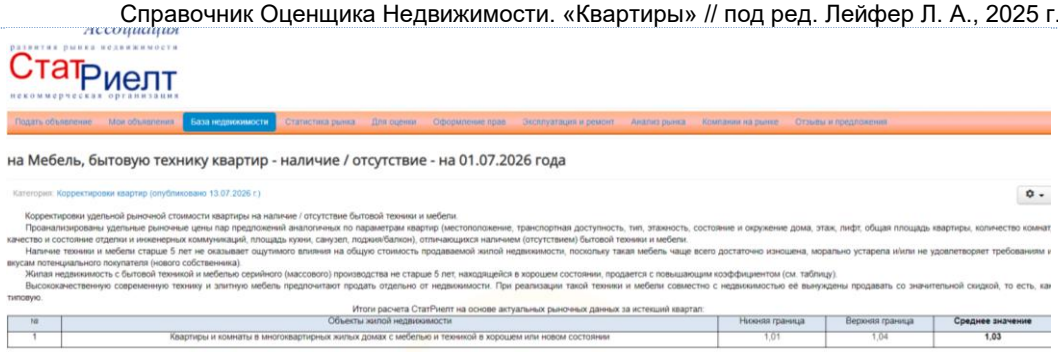
Наличие летних помещений

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

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

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

Наличие мебели и бытовой техники



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4232-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2026-goda

Стадия строительной готовности

Данная корректировка учитывает зависимость стоимости жилых квартир от степени строительной готовности дома, в котором расположены объект оценки и объекты-аналоги. Для расчета указанной корректировки были изучены аналитические статьи на сайтах девелоперских, риэлтерских и строительных компаний о прогнозах влияния перехода жилищного строительства на проектное финансирование. В результате проведённого анализа был выявлен рост цены квартиры от момента старта продаж до даты ввода жилого дома в эксплуатацию, соответствующая информация представлена в следующей таблице.

Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности

№	Источник информации	Минимальная скидка, %	Максимальная скидка, %	Среднее значение скидки, %	Ссылка на источник информации
1	рбк.ру	15,0%	20,0%	17,50%	https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d
2	Регион96	-	-	15,00%	https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/
3	№vostroy-m.ru	10,0%	20,0%	15,00%	https://www.№vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstvo
	Среднее значение			15,83%	

Источник информации: аналитические данные Оценщика

Таким образом, среднее значение разницы стоимости квартиры на стадии котлована и в готовом состоянии (дом сдан государственной комиссии) составила 15,83%.

Для определения скидки на каждую из стадий строительства жилого дома вначале определим собственно стадии строительства:

Котлован – от старта продаж и завершения работ по фундаменту (нулевой цикл строительства), условно соответствует строительной готовности от 0 до 10%.

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

Возведение верхних этажей – этап строительно-монтажных работ по возведению верхних этажей здания, условно соответствует строительной готовности от 26 до 50%.

Отделка фасада – стадия проведения отделки внутренних помещений, подключение к инженерным коммуникациям, отделка фасада, условно соответствует строительной готовности от 51 до 90%.

Ввод в эксплуатацию – стадия работ по оформлению построенного жилого дома в соответствии с установленным порядком как объекта недвижимого имущества (проведение замеров, оформление технических паспортов на помещения и пр., приемка квартир участниками долевого строительства), условно соответствует строительной готовности от 91 до 99%.

Сдан в эксплуатацию – этап от получения разрешения на ввод жилого дома в

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент

эксплуатацию до завершения продаж, на данном этапе происходит оформление права собственности застройщика и участков долевого строительства, строительная готовность 100%.

Учитывая отсутствие накопленных статистических данных о зависимости стоимости жилой недвижимости от стадии строительства, а в рассмотренных выше аналитических материалах приводится только информация о прогнозе роста стоимости жилых помещений от стадии «котлован» до стадии «сдан в эксплуатацию» после внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (введение схемы проектного финансирования), для расчета скидки на промежуточные стадии строительства были проанализированы ретроспективные данные о тенденциях и ценообразующих факторах рынка строящейся жилой недвижимости (до введения схемы проектного финансирования). Выведенные зависимости, диапазон скидок, а также средние величины скидок по каждой стадии строительства приведены в следующих таблицах.

Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности

Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %
котлован	22%	25%	23,5%
каркас 1	15%	22%	18,5%
каркас 2	9%	15%	12,0%
фасад	3%	9%	6,0%
ввод в эксплуатацию	0%	3%	1,5%

Источник информации: https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78

Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности

Стадия строительной готовности	Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства	Среднее значение скидки на стадию строительства, %
котлован	1,000	25,9%
возведение нижних этажей	1,100	18,5%
возведение средних этажей	1,150	14,8%
возведение верхних этажей	1,200	11,1%
отделочные работы	1,300	3,7%
ввод в эксплуатацию	1,350	0,0%

Источник информации: https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitel№y_gotov№sti/

Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности

Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %
котлован	20%	30%	25,0%
возведение нижних и средних этажей	10%		15%[1]
возведение верхних этажей	5%		10%

Источник информации: https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-№vostroike-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome

Далее были усреднены скидки из рассматриваемых источников на соответствующие стадии строительства по данным таблиц, приведенных выше, и рассчитаны базисные индексы изменения скидки на строительную готовность до введения проектного финансирования по формуле:

$\text{Индекс(i)} = \frac{\text{Скидка(i)}}{\text{Скидка(0)}}$, *где,*

Скидка (i) – средняя скидка на соответствующую стадию строительной готовности (i);

Скидка (0) – скидка на базовую стадию строительной готовности (стадия котлована).

Для вычисления итоговой скидки на степень строительной готовности после введения проектного финансирования в жилищном строительстве умножаем базовую скидку (средняя величина скидки из таблицы выше) на соответствующий индекс строительной готовности объекта. Результаты указанных вычислений приведены в следующей таблице.

Корректировка на стадию строительной готовности

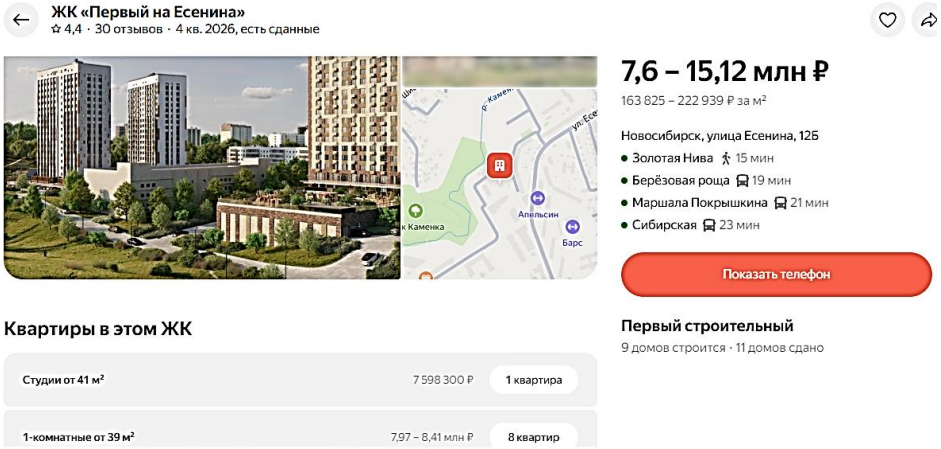
Стадия строительной готовности	Расчетная готовность, %	Скидка на строительную готовность, %
котлован	1,000	0,842
возведение нижних этажей	1,100	0,893
возведение верхних этажей	1,200	0,930
отделка фасада	1,300	0,969
ввод в эксплуатацию	1,35	0,990
сдан в эксплуатацию	1,00	1,000

Источник информации: расчеты оценщика

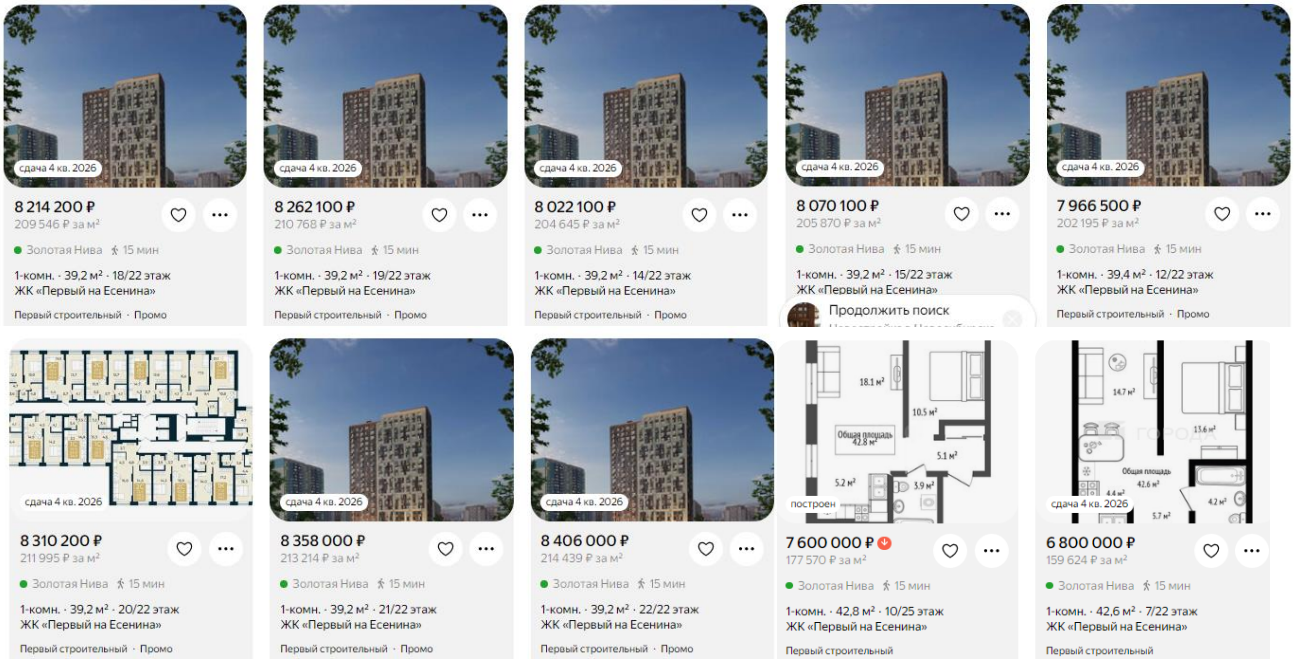
[1] 15%=25%-10%

7.6АНАЛИЗ 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 1но комн. квартир без отделки, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений объектов конкретно в локации объекта оценки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 159 тыс. до 214 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.



https://yandex.ru/realty/kupit/novostrojka?utm_source=



https://yandex.ru/realty/kupit/kvartira/novostroyki?geoid=65&newbuilding_id=ЖК+Первый+на+Есенина-3089443&offer_rooms_count=1

Источник информации: данные открытых источников

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

На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:

- Дзержинский район является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами и богатой инфраструктурой.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – в пешей доступности остановки наземного пассажирского транспорта, хороший выезд на основные магистрали города.
- Ст. метро Березовая роща находится на удалении 2 км (по карте по прямой)
- Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой в локации объекта оценки, без внутренней отделки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 159 тыс. до 214 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.
- Ликвидность объектов – выше средней (срок экспозиции от 3х месяцев).

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1ЭТАПЫ 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.

8.2АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Вывод.</u> По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объектов недвижимости – квартир, является использование их как жилых помещений для удовлетворения потребности в жилье.

8.3ПОДХОДЫ 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 расчётов.

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 объектов 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:

VPC-	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
K-	количество аналогов
VPCi-	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;
αi-	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: Pi- цена i-го объекта-аналога;
N- количество ценообразующих факторов;
DPij- 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 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 помещения (квартиры) общей площадью 39,4 кв.м. и 39,2 кв.м.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты (1но комнатные квартиры, без отделки, строящийся первичный объект недвижимости), расположенные непосредственно в локации объекта оценки, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 10 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.	?	9 702 700	9 681 400	9 326 400	8 938 800
Общая площадь	кв.м.	39,4 и 39,2	49,70	49,70	49,30	49,30
Цена предложения	руб./кв.м	?	195 225	194 797	189 176	181 314
Дата оценки		02.09.2026г.	Актуально на дату оценки: сентябрь 2026 г.	Актуально на дату оценки: сентябрь 2026 г.	Актуально на дату оценки: сентябрь 2026 г.	Актуально на дату оценки: сентябрь 2026 г.
Местоположение		Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)
Материал стен		Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		5 и 17	21	20	21	14
Этажность жилого дома		25	25	25	25	25
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Количество комнат		1	1	1	1	1
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.
Источник информации		-	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_497_m_2122_et._8065157072?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkV2ozZjZRR2ZQN3lXOVRRIjt9MkM6Gz8AAAA Застройщик ГК Первый Строительный АН Домофонд	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_497_m_2022_et._8065726469?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkV2ozZjZRR2ZQN3lXOVRRIjt9MkM6Gz8AAAA Застройщик ГК Первый Строительный АН Домофонд	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_493_m_2122_et._8064919917?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhdFQ2NFVsM25rYjlXY2s0Ijt9_7BRmD8AAAA Застройщик ГК Первый Строительный АН Домофонд	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_493_m_1422_et._8065085331?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhdFQ2NFVsM25rYjlXY2s0Ijt9_7BRmD8AAAAЗастройщик ГК Первый Строительный АН Домофонд

Источник: данные из открытых источников

Таблица 11 Расчет рыночной стоимости жилых помещений:
Объект долевого строительства, находящийся по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, 1-комнатная квартира, квартира № 43, этаж 5, в осях М-П и 69, площадью 39,4 кв. м.
Объект долевого строительства, находящийся по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, 1-комнатная квартира, квартира № 211, этаж 17, в осях М-П и 69, площадью 39.2 кв. м.

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k._kvartira_497_m_2122_et._8065157072?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkV2ozZjZRR2ZQN3lXOVRRIjt9MkM6Gz8AAAA Застройщик ГК Первый Строительный АН Домофонд	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k._kvartira_497_m_2022_et._8065726469?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkV2ozZjZRR2ZQN3lXOVRRIjt9MkM6Gz8AAAA Застройщик ГК Первый Строительный АН Домофонд	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k._kvartira_493_m_2122_et._8064919917?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhdFQ2NFVsM25rYjlXY2s0Ijt9_7BRmD8AAAA Застройщик ГК Первый Строительный АН Домофонд	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k._kvartira_493_m_1422_et._8065085331?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhdFQ2NFVsM25rYjlXY2s0Ijt9_7BRmD8AAAAЗастройщик ГК Первый Строительный АН Домофонд
Цена предложения	руб.	?	9 702 700	9 681 400	9 326 400	8 938 800
Общая площадь	кв.м.	**39,4 и 39,2**	49,70	49,70	49,30	49,30
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	195 225	194 797	189 176	181 314
Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		195 225	194 797	189 176	181 314
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.		195 225	194 797	189 176	181 314
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		195 225	194 797	189 176	181 314
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		**185 464**	**185 057**	**179 717**	**172 248**
Дата предложения (дата проведения оценки)		02.09.2026г.	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.**		185 464	185 057	179 717	172 248
Местоположение		Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		Есенина)				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики						
Общая площадь	кв.м.	39,40 и 39,2	49,70	49,70	49,30	49,30
Корректировка	%		1,17%	1,17%	1,13%	1,13%
Количество комнат		1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Материал стен		Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Инженерное оборудование		Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Этаж расположения, общая этажность		5/25 и 17/25	21/25	20/25	21/25	14/25
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		-3,89%	-3,89%	-3,93%	-3,93%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		187 634	187 222	181 748	174 194
Общая валовая коррекция	%		6,17%	6,17%	6,13%	6,13%
Весовой коэффициент			0,2497	0,2497	0,2503	0,2503
Коэффициент вариации	%	3,43%				
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м.	**182 696**				
Рыночная стоимость кв. 43 площадь 39,4 кв.м	руб.	**7 198 222**				
Рыночная стоимость кв. 211 площадь 39,2 кв.м	руб.	**7 161 783**				

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

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

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

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

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

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

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

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

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

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

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

statrielt.ru Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 13.07.2026 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 Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,95	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,94	**0,92**	**0,93**	**0,92**	**0,90**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,93	**0,90**	**0,91**	**0,91**	**0,88**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,94**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,94**

Примечание:

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

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

01.07.2026

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4226-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2026-goda

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -5% (квартира первичного рынка площадью до 100 кв.м).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Площадь влияет на величину рыночной стоимости 1 кв. м.

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

Города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

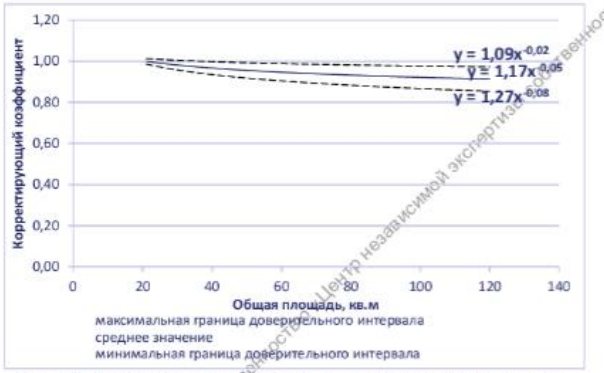


Рис. 63. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал[68].

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

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

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м	*39,40 и 39,20*	*49,70*	*49,70*	*49,30*	*49,30*
Коэффициент	*0,973668345*	*0,962427541*	*0,962427541*	*0,962816481*	*0,962816481*
Корректировка		*1,17%*	*1,17%*	*1,13%*	*1,13%*

Материал стен:

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

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

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

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

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

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

Тип комнат:

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

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

Таблица 401. 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 со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,93	0,89	0,96

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

Таблица 12 Расчет корректировки на тип комнат

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Количество и тип комнат	1	1	1	1	1
Корректировка		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*

Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта

- *техническое состояние:* чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже». Хорошее состояние отделки не предполагает проведение ремонта в жилом помещении, в данном случае квартира полностью пригодна к жилью. Квартира, находящаяся в удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта, такого как замена настенного и/или напольного, потолочного покрытия, а также частичная или полная замена коммуникаций и/или сантехнического оборудования.

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

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

Техническое состояние

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

Стадия строительной готовности

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

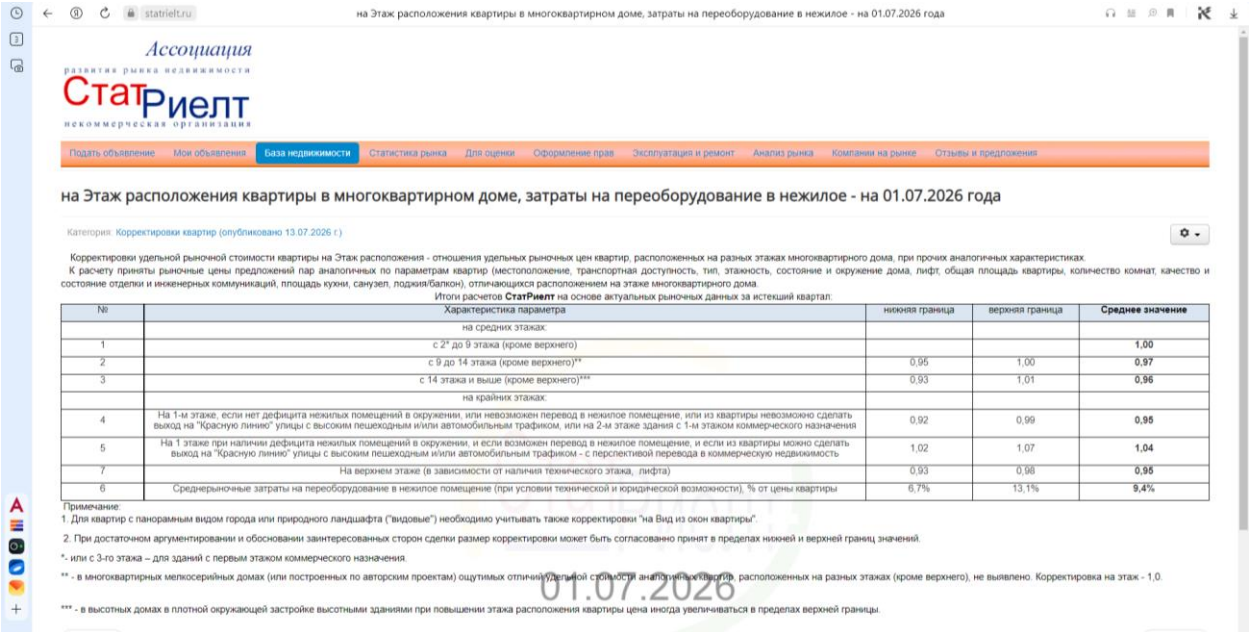
Инженерное оборудование

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

Этажность/этаж расположения

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

Корректировка определяется на основании Справочника Статриэлт по состоянию от 01.07.2026г.



statrielt.ru на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.07.2026 года

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			**1,00**
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,00	**0,97**
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,93	1,01	**0,96**
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	**0,95**
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	**1,04**
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	**0,95**
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	13,1%	**9,4%**

Примечание:
1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.
*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.
** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.
*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.

01.07.2026

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4221-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-07-2026-goda

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

Наличие летних помещений

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

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

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

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

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

Наличие мебели/бытовой техники

В данном случае оцениваемые объекты, 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:

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

где

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

N - количество объектов-аналогов

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объектов оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 02.09.2026г. с учетом округления, составляет:

Таблица 13 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 198 000** **(Семь миллионов сто девяносто восемь тысяч)**
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 162 000** **(Семь миллионов сто шестьдесят две тысячи)**

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1СОГЛАСОВАНИЕ 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 объектов оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 14 Согласование результатов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	7 198 000	100	**7 198 000**

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	7 162 000	100	**7 162 000**

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.

9.2ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки 02.09.2026г. с учетом округления составляет:

Таблица 15 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 198 000** **(Семь миллионов сто девяносто восемь тысяч)**
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 162 000** **(Семь миллионов сто шестьдесят две тысячи)**

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

9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 16 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/43 от 11.03.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 43 на 5 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,4 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 198 000** **(Семь миллионов сто девяносто восемь тысяч)**
- Права требования по договору участия в долевом строительстве № Е3-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).	**7 162 000** **(Семь миллионов сто шестьдесят две тысячи)**

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

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

2.Справочная литература

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

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01084
номер свидетельства

Хлынина
Наталья Владимировна

ИНН 772380162517

109451, г Москва, Белореченская ул. Дом 45 корп 1, кв.90

Паспорт: 4506, 922062, выдан ОВД Крюково УВД Зеленоградского округа города Москвы, 16.10.2003, код подразделения 772-104

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 2[illegible]

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.srorao.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, вн.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 настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: **30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек)** Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2025 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 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, происшедшим 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 обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт 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). 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	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 имеющую отношение 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 оценщика; 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) Подвесовой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/23N от «26» июня 2023 г.

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

ПОЛИС № 0991R/776/21233/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва	22.12.2025 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21233/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Хлынина Наталья Владимировна** ИНН: 773501910200
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2026 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2026 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: **30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 коп.)** Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: **АО «АльфаСтрахование»**
Хлынина Наталья Владимировна	в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевовой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/234 от «26» июня 2023 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 055/2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926661

Настоящий диплом выдан Ялнинной Наталье Владимировне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „07" октября 2005 г. по „07" апреля 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) (наименование образовательного учреждения (организации) осуществляющего(ей) профессиональное образование) Институте профессиональной оценки

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „07" апреля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ялнинной Натальи Владимировны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Москва 2006 г.

МПФ Гознак. 1996.

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.

ДОГОВОР № 0991R/776/21243/25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва | 10.12.2025 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 р/с 40701810901300000355 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.Суворовская, 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:

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.

Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.
Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 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.
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 (иски, 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 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.
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, вызванными случаем 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 превалирует 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 доказательства 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, относящиеся 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 обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: 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 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.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). **Оговорка о «Юрисдикции»:** Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**СТРАХОВЩИК:**
Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"	**АО "АльфаСтрахование"**
в лице и.о. Генерального директора Багаутиновой Натальи Анатолиевны, действующей на основании Доверенности №10/25 от 31.11.2025г. 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: Кушнир Ольга Владимировна,
Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@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, 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. 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 Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 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 Балагуриной Наталии Анатольевны, 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 № 0914/25N от 03.03.2025

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

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
(г. Москва)
аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»

№ 0112/77-1111/03
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг в соответствии с законодательством РФ.

15 апреля 2024 г. *Действительно до 15.04.2027г.*

Президент НП «Партнерство РОО» *И.Л.Артеменков*
Вице-Президент РОО

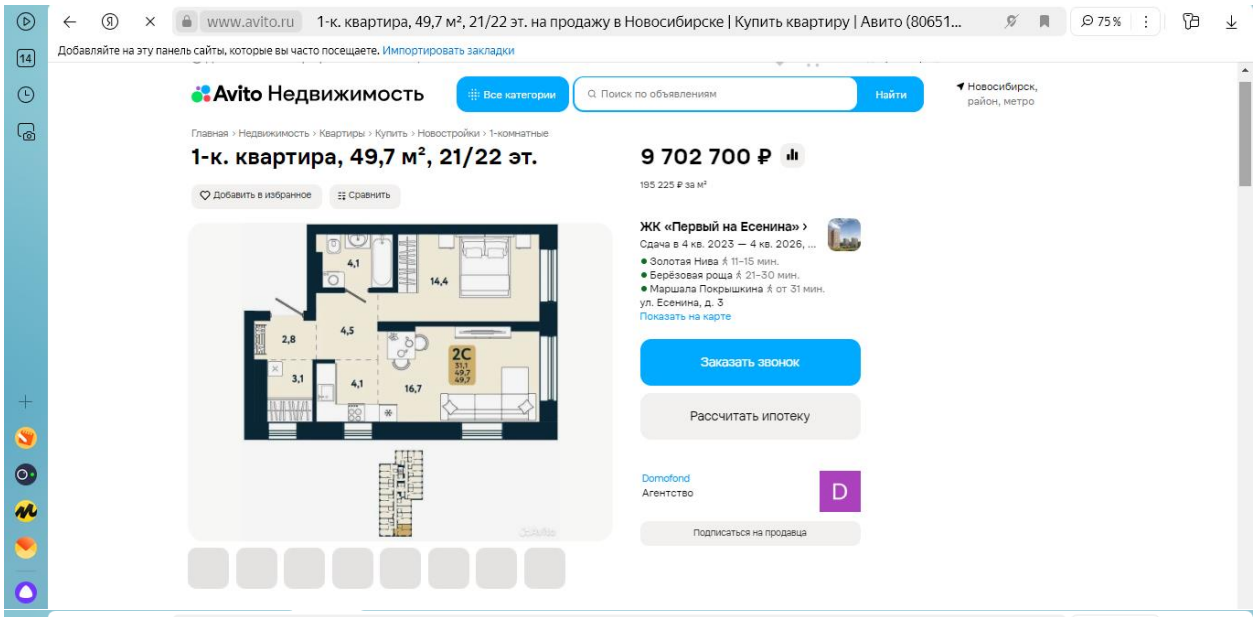
Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о сотрудничестве от «22» ноября 2012г

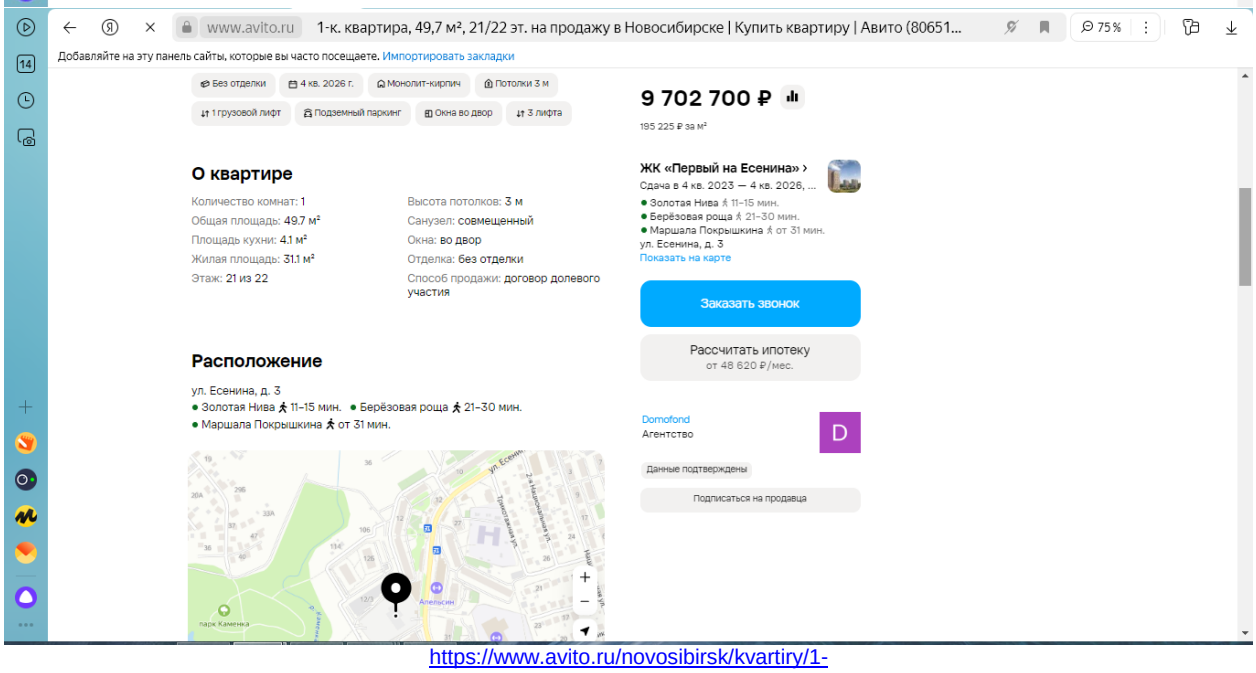
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

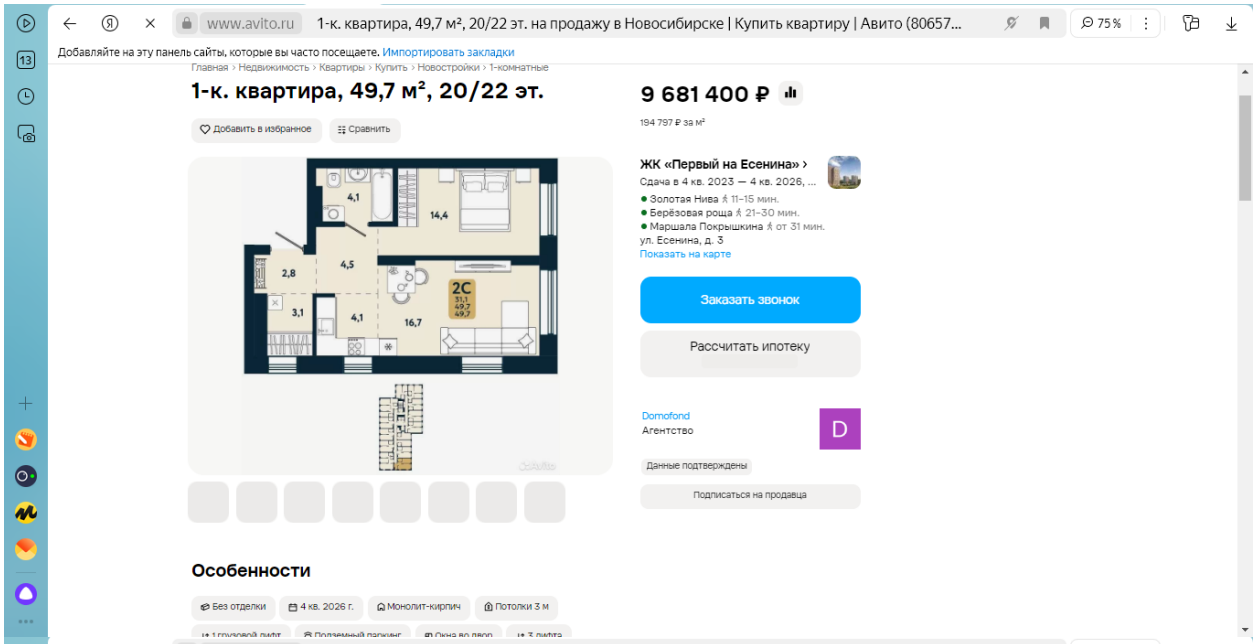
1

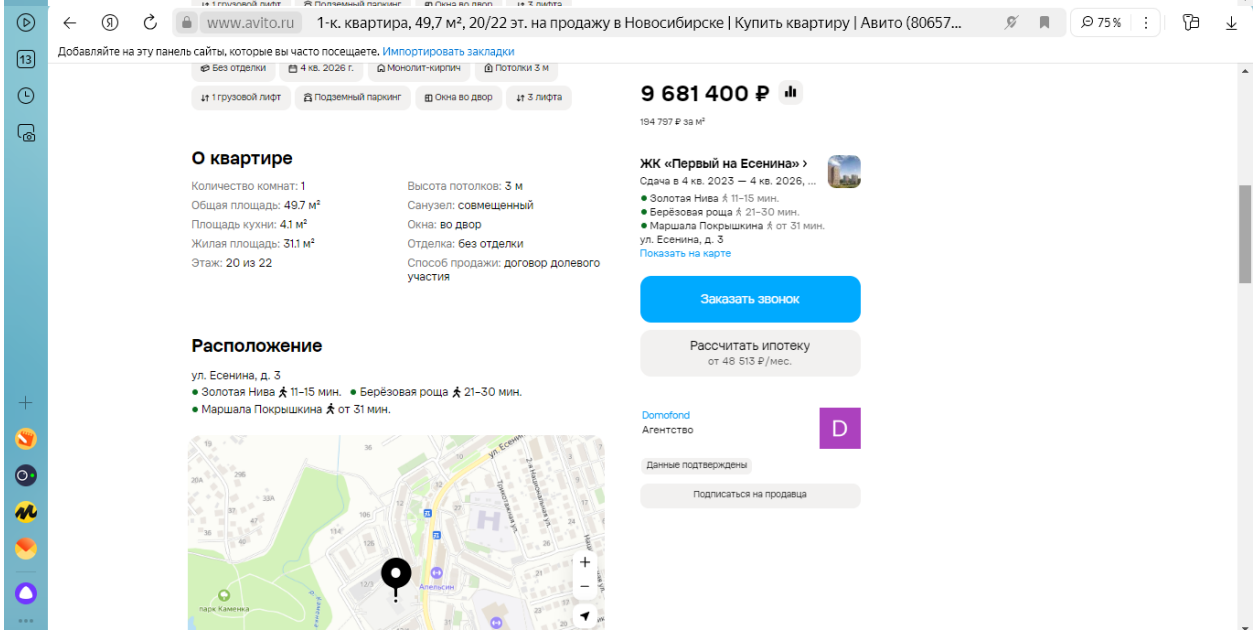




https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k._kvartira_497_m_2122_et._8065157072?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkV2ozZjZRR2ZQN3lXOVRRIjt9MkM6Gz8AAAA

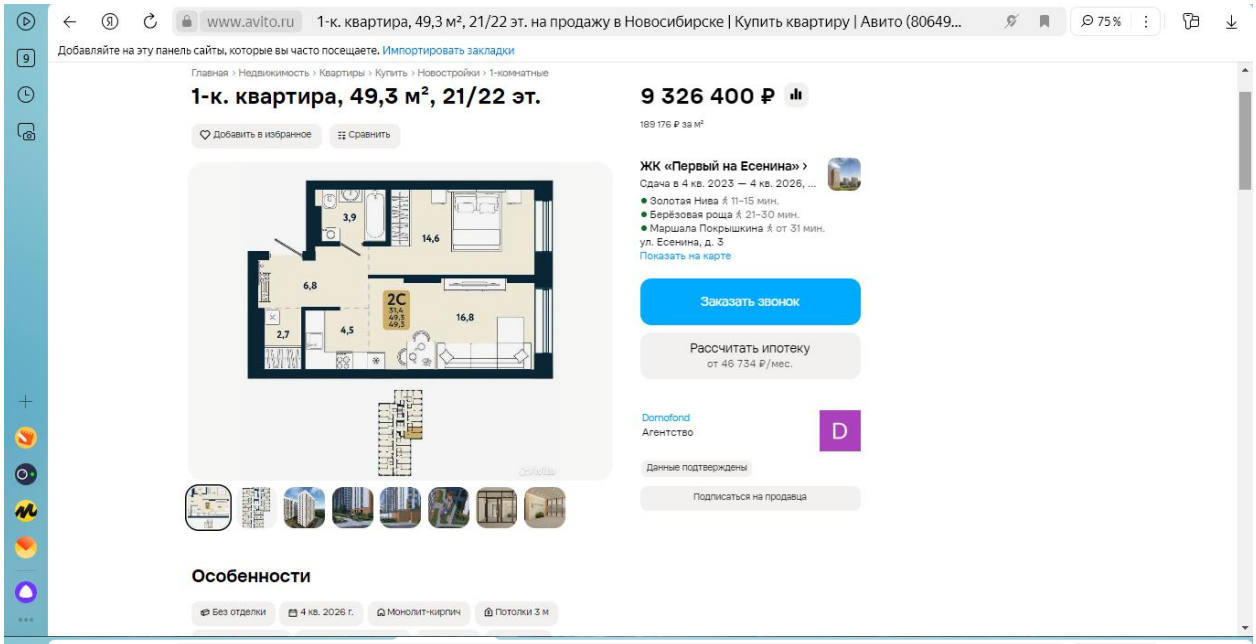
2

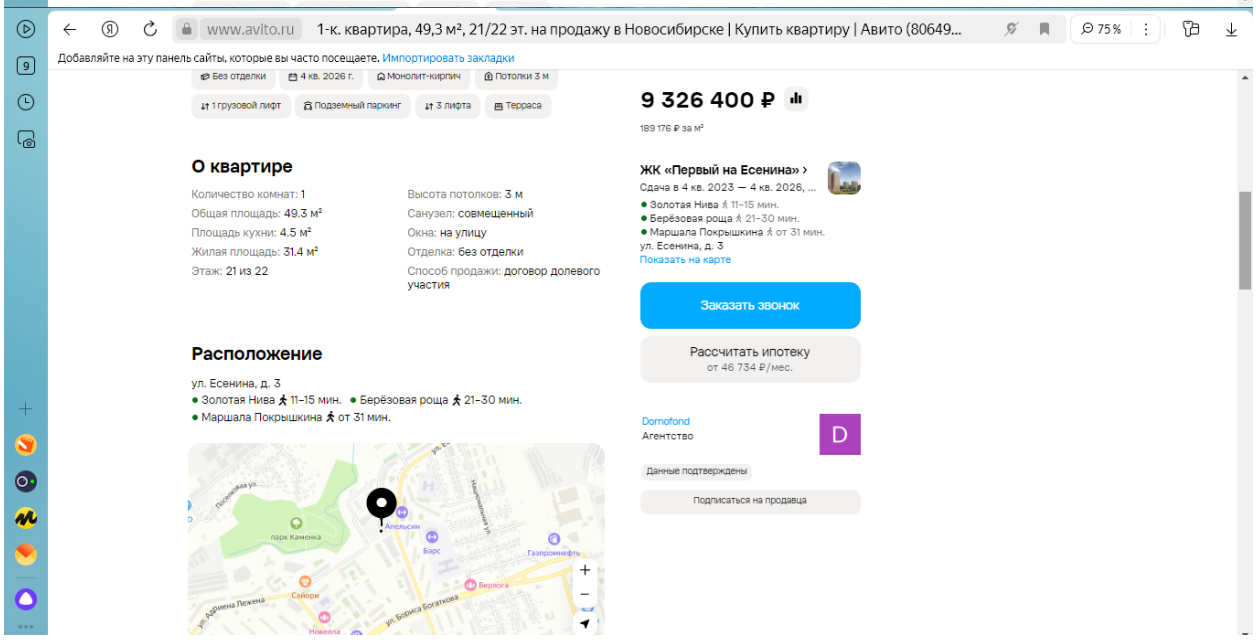




https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k._kvartira_497_m_2022_et._8065726469?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkV2ozZjZRR2ZQN3lXOVRRIjt9MkM6Gz8AAAA

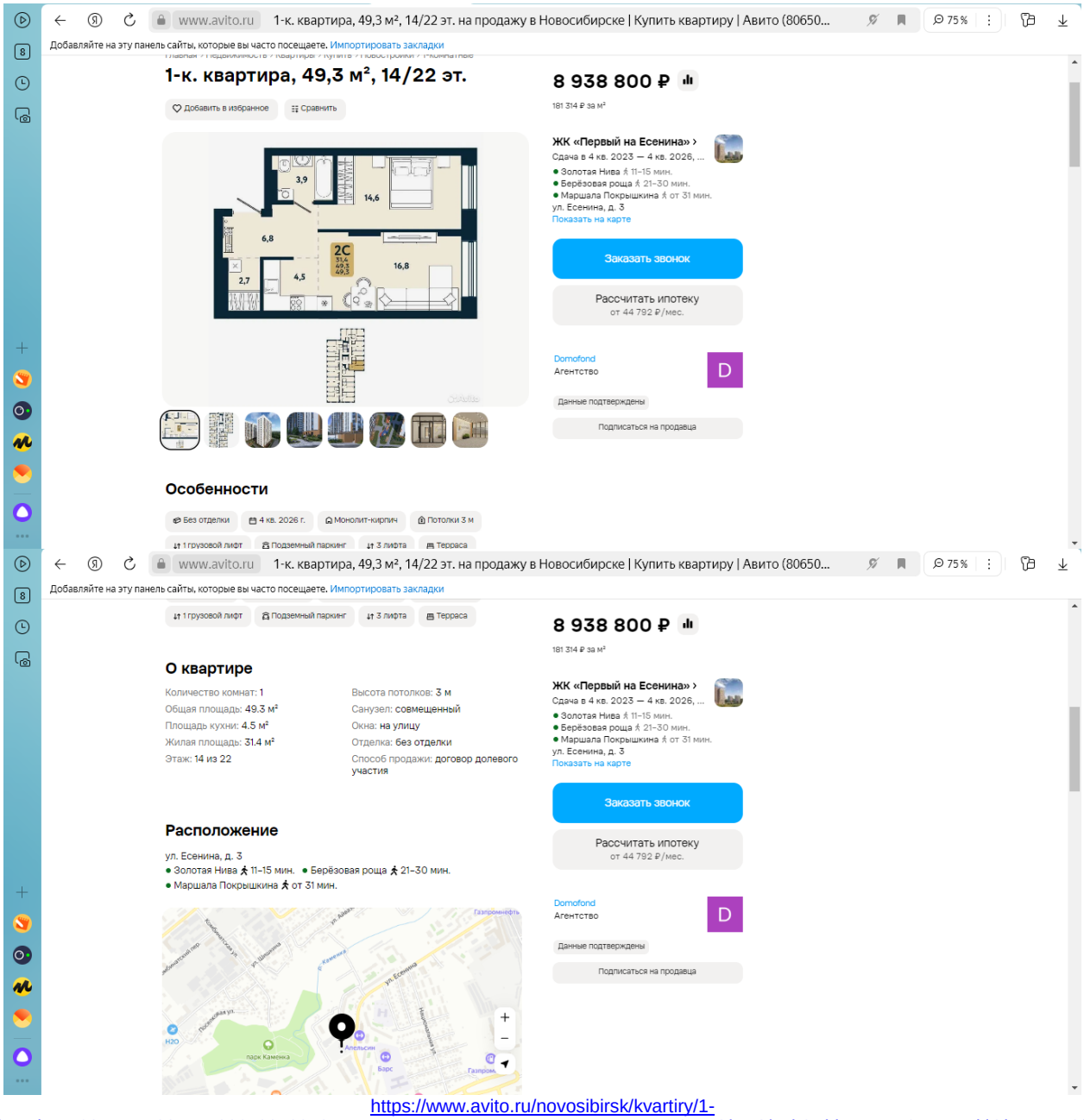
3





https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k._kvartira_493_m_2122_et._8064919917?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhdFQ2NFVsM25rYjlXY2s0Ijt9_7BRmD8AAAA

4



https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k._kvartira_493_m_1422_et._8065085331?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhdFQ2NFVsM25rYjlXY2s0Ijt9_7BRmD8AAAA

Лист 1

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

Управление Росреестра по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

12.03.2026 г. № КУВД-001/2026-15636705

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:		
	Кадастровый номер:		54:35:014205:39
	Адрес:		обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Есенина
	Категория земель:		Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования:		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) - многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома; коммунальное обслуживание (3.1)- котельные; водозаборы; очистные сооружения; насосные станции; водопроводы; линии электропередачи; трансформаторные подстанции; распределительные пункты; газопроводы; линии связи; телефонные станции; канализация; стоянки
	Площадь, м2:		6493+/-28
2	Правообладатель (правообладатели):		данные отсутствуют
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
	5.1	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве, № Е3-кв/43, от 11.03.2026
		дата государственной регистрации:	12.03.2026
		номер государственной регистрации:	54:35:014205:39-54/163/2026-387
		объект долевого строительства:	Объект долевого строительства, находящийся по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, однокомнатная квартира № 43, этаж 5, площадью 39.4 кв. м., в осях М-П и 6-9
		участники долевого строительства:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех», ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768, КПП: 540601001
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		сведения о залоге прав требования участника долевого	данные отсутствуют

Главный специалист – эксперт

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F609EF6224A44A77D1DCB030E4768A19
Владелец: Никитина Елена Петровна
Действителен: с 06.03.2025 по 30.05.2026

Никитина Елена Петровна

Лист 2

		строительства, ином ограничении его прав:	
		способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
		сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
		сведения о выдаче закладной:	данные отсутствуют
		Сведения о возможности государственной регистрации на основании заявления и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:		отсутствуют
11	Получатель выписки:		Сторчак Руслан Сергеевич, представитель заявителя, действующий на основании Устав № б/н от 05.02.2013 Заявитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех», 7718919844

Главный специалист – эксперт

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F609EF6224A44A77D1DCB030E4768A19
Владелец: Никитина Елена Петровна
Действителен: с 06.03.2025 по 30.05.2026

Никитина Елена Петровна

Лист 1

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

Управление Росреестра по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

02.03.2026 г. № КУВД-001/2026-12186954

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:		
	Кадастровый номер:		54:35:014205:39
	Адрес:		обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Есенина
	Категория земель:		Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования:		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) - многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома; коммунальное обслуживание (3.1)- котельные; водозаборы; очистные сооружения; насосные станции; водопроводы; линии электропередачи; трансформаторные подстанции; распределительные пункты; газопроводы; линии связи; телефонные станции; канализация; стоянки
	Площадь, м2:		6493+/-28
2	Правообладатель (правообладатели):		данные отсутствуют
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
	5.1	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве, № Е3-кв/211, от 25.02.2026
		дата государственной регистрации:	02.03.2026
		номер государственной регистрации:	54:35:014205:39-54/163/2026-380
		объект долевого строительства:	Объект долевого строительства, находящийся по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, 1-комнатная квартира, квартира № 211, этаж 17, в осях М-П и 6-9, площадью 39.2 кв. м.
		участники долевого строительства:	данные отсутствуют
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
		способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств	данные отсутствуют

Главный специалист – эксперт

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B882C78E25B4A322D2CC3F53A7F86F99
Владелец: Комякова Ольга Валентиновна
Действителен: с 03.09.2025 по 27.11.2026

Комякова Ольга Валентиновна

Лист 2

		по договору:	
		сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
		сведения о выдаче закладной:	данные отсутствуют
		Сведения о возможности государственной регистрации на основании заявления и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:		отсутствуют
11	Получатель выписки:		Сторчак Руслан Сергеевич, представитель заявителя, действующий на основании Устав № б/н от 05.02.2013 Заявитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех», 7718919844

Главный специалист – эксперт

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B882C78E25B4A322D2CC3F53A7F86F99
Владелец: Комякова Ольга Валентиновна
Действителен: с 03.09.2025 по 27.11.2026

Комякова Ольга Валентиновна