



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ №ПИФ-1904255/24

об оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 жилого помещения - квартиры в жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость».

Дата оценки: 17.03.2022 г.

Дата составления: 17.03.2022 г.

Москва 2022 г.

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	11
6.3	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.4	СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	12
6.4.1	<i>Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости</i>	<i>12</i>
6.5	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	16
7	АНАЛИЗ РЫНКА	20
7.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	21
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	26
7.3	ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	27
7.4	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	28
7.5	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	31
7.6	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
7.7	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	35
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	36
8.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	36
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
8.2.1	<i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	<i>36</i>
8.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	38

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
8.3.1 <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода .</i>	39
9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	52
9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	52
9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	52
9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
1. <i>Нормативные документы.....</i>	54
2. <i>Справочная литература.....</i>	54
3. <i>Методическая литература.....</i>	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	55
<i>Используемая терминология.....</i>	55
ПРИЛОЖЕНИЕ №2	57
<i>Копии документов, подтверждающие проведение оценки.....</i>	57
ПРИЛОЖЕНИЕ №3	66
<i>Копии информационно-аналитического материала.....</i>	66
ПРИЛОЖЕНИЕ №4	70
<i>Копии документов строительно-технического и юридического характера</i>	70

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

✓ Наименование объекта оценки: жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303.

✓ Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 24 от 15.03.2022 г. к Договору № ПИФ-1904255 на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 25 апреля 2019 года;

✓ Цель оценки: определение справедливой стоимости:

✓ Предполагаемое использование результатов оценки: оценка справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях 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 «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость».

✓ Правообладатель объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро-инвестиции в недвижимость»

✓ Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.

✓ Дата оценки: 17.03.2022 г.

✓ Дата составления отчета: 17.03.2022 г.

✓ Срок проведения оценки: 15.03.2022 г. - 17.03.2022 г.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	9 362 000	100	9 362 000

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	9 362 000

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки
жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	9 362 000 (Девять миллионов триста шестьдесят две тысячи) руб.	9 362 000 (Девять миллионов триста шестьдесят две тысячи) руб.

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

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



.....
.....
«17.03.2022 г.»

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности. Обременения - доверительное управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость».
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро-инвестиции в недвижимость»
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях 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
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость
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	17.03.2022 г.
Дата составления отчета	17.03.2022 г.
Дата (период) проведения оценки	15.03.2022 г. - 17.03.2022 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 электронных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость». Правила Доверительного Управления № 3184 зарегистрированы 26.07.2016, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г. Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raouifo@gmail.com; официальный сайт: www.raouifo.ru. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023476-1 от 02 июля 2021 г. Страховой полис: № 0991R/776/10703/21 от 08 декабря 2021 г, срок действия договора страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022 Страховая сумма 51 000 000 (Пятьдесят один миллион) рублей. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 10 лет (с 2012 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. 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. Страховой полис: № 0991R/776/90246/20 от 09 декабря 2020 г, срок действия договора страхования с 01.01.2021 по 31.12.2023 Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
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	Требование о независимости выполнено.

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.

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 оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- "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).
- Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

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.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.09.2021 г.
2	Договор купли-продажи недвижимости (квартиры) от 01.03.2021 г.

✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

Описание юридического статуса объектов представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303
Общая площадь, кв. м	97,7
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро-инвестиции в недвижимость»
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных прав на объект недвижимости от 17.09.2021 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Обременения прав - доверительное управление
Назначение	Жилое
Предполагаемое использование	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права

В настоящем отчете оценивается Право общей долевой собственности на объект недвижимого имущества. Правообладателем оцениваемого имущества является Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро-инвестиции в недвижимость»

Обременения оцениваемых прав:

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

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав - доверительное управление.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

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

Вывод:

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

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

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются: жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

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

Характеристики квартиры

Объектом оценки является жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303.

Описание жилого дома

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитный дом
Адрес	Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303
Год постройки	2008
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	$(2022-2008)/150 \cdot 100\% = 9\%^1$
Количество этажей в здании	21
Материал наружных стен	Железобетонный монолит
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – централизованное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – централизованное
Канализация	Сброс фекальных стоков в городскую канализацию
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Централизованное

Источник информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8501644#content>

¹ Износ определен расчетным путем на основании эффективного срока жизни здания 150 лет

$I(\%) = ЭВ/ЭЖ \cdot 100\%$,

ЭВ – эффективный возраст определялся на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;
ЭЖ – типичный срок экономической жизни объекта

Описание квартиры

Наименование параметра	Значение параметра																														
Этаж	18																														
Количество жилых комнат	Нет данных																														
Общая площадь квартиры, кв.м	97,7																														
Общая площадь квартиры с учетом летних помещений, кв.м	Нет данных																														
Жилая площадь, кв.м	Нет данных																														
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных																														
Вид из окна	Нет данных																														
Внутренняя отделка	Улучшенная																														
Техническое состояние объекта	Отличное																														
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, не требуется проведения ремонта																														
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты																														
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая, межкомнатные деревянные																														
Тип санузла	Раздельный																														
Объект подключен к следующим системам	Электроснабжение, водопровод, канализация, водоснабжение, центральное отопление.																														
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено																														
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Нет данных																														
Данные https://rosreestr.gov.ru/	 Помещение Дата обновления информации: 06.06.2023 Общая информация <table border="1"> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td> <td>Помещение</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта</td> <td>Актуально</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>54-01/01380-020</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера</td> <td>05.12.2018</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности</td> <td>Частная</td> </tr> </table> Характеристики объекта <table border="1"> <tr> <td>Адрес (составляющие)</td> <td>Иркутская область, г. Иркутск, ул. Герасименко, д. 47, кв. 303</td> </tr> <tr> <td>Площадь, кв. м</td> <td>97,7</td> </tr> <tr> <td>Материал</td> <td>Железо</td> </tr> <tr> <td>Этаж</td> <td>18</td> </tr> </table> Сведения о кадастровой оценке <table border="1"> <tr> <td>Кадастровая стоимость (руб.)</td> <td>6607816,11</td> </tr> <tr> <td>Дата определения</td> <td>отсутствует</td> </tr> <tr> <td>Дата окончания</td> <td>18.12.2018</td> </tr> </table> Ранее присвоенные номера <table border="1"> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>54-04/01/206/2012-079</td> </tr> </table> Сведения о правах и ограничениях (обременениях) <table border="1"> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td> <td>Общая долевая собственность № 54-05/161/2004/01-03/129/2021-26 от 17.09.2021</td> </tr> <tr> <td>Ограничение права в информации объекта недвижимости</td> <td>Доверительное управление № 54-05/161/2004/01-04/129/2021-26 от 28.07.2016</td> </tr> </table>	Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	54-01/01380-020	Дата присвоения кадастрового номера	05.12.2018	Форма собственности	Частная	Адрес (составляющие)	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Герасименко, д. 47, кв. 303	Площадь, кв. м	97,7	Материал	Железо	Этаж	18	Кадастровая стоимость (руб.)	6607816,11	Дата определения	отсутствует	Дата окончания	18.12.2018	Кадастровый номер	54-04/01/206/2012-079	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 54-05/161/2004/01-03/129/2021-26 от 17.09.2021	Ограничение права в информации объекта недвижимости	Доверительное управление № 54-05/161/2004/01-04/129/2021-26 от 28.07.2016
Вид объекта недвижимости	Помещение																														
Статус объекта	Актуально																														
Кадастровый номер	54-01/01380-020																														
Дата присвоения кадастрового номера	05.12.2018																														
Форма собственности	Частная																														
Адрес (составляющие)	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Герасименко, д. 47, кв. 303																														
Площадь, кв. м	97,7																														
Материал	Железо																														
Этаж	18																														
Кадастровая стоимость (руб.)	6607816,11																														
Дата определения	отсутствует																														
Дата окончания	18.12.2018																														
Кадастровый номер	54-04/01/206/2012-079																														
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 54-05/161/2004/01-03/129/2021-26 от 17.09.2021																														
Ограничение права в информации объекта недвижимости	Доверительное управление № 54-05/161/2004/01-04/129/2021-26 от 28.07.2016																														

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком

Фото объекта оценки

Фото 1. Фасад жилого дома

Фото 2. Фасад жилого дома



Фото 3. Состояние внутренней отделки объекта оценки

Фото 4. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 5. Состояние внутренней отделки объекта оценки

Фото 6. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 7. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 8. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 9. Состояние внутренней отделки объекта оценки

Источник: Данные Заказчика

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании предоставленных документов.

Проведенное описание объекта недвижимости позволило сделать следующие заключения:

- **Объект оценки находится в хорошем состоянии, имеет улучшенное качество отделки, не требует проведения ремонтных мероприятий;**
- **Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация.**

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

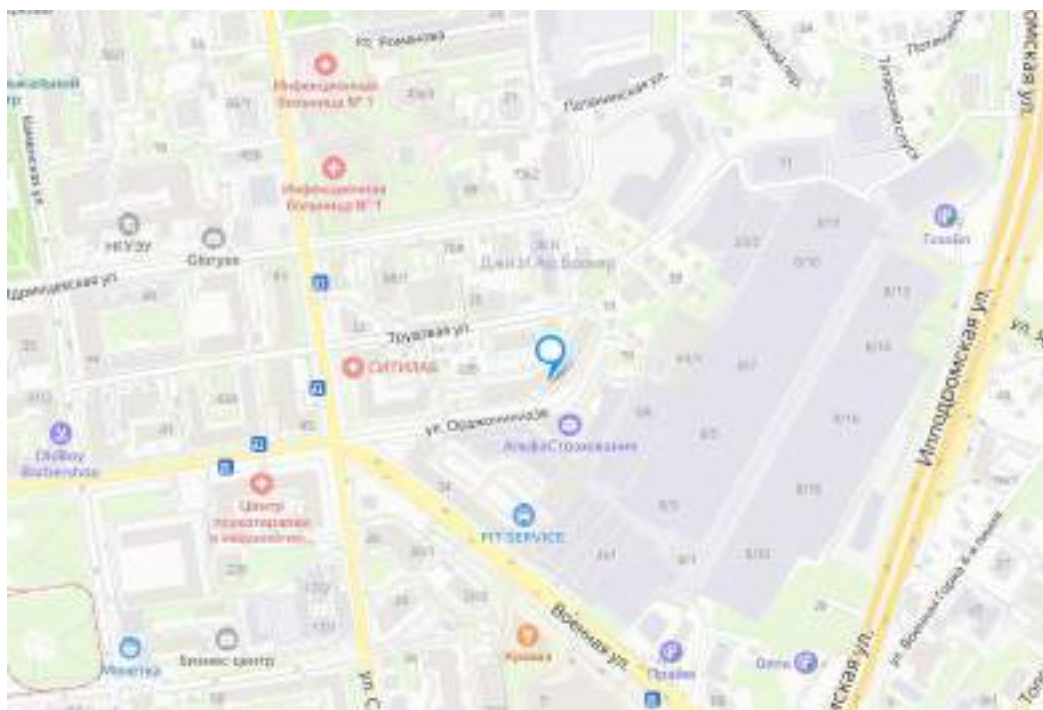


Рисунок 1 Местоположение объекта на карте г. Новосибирск

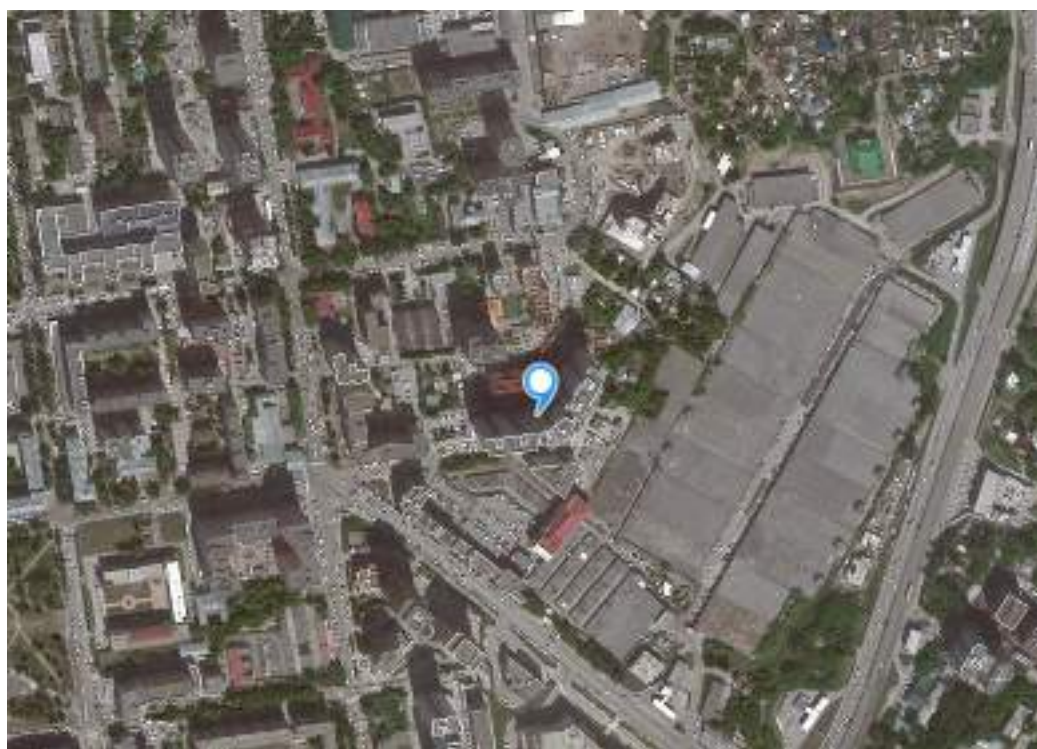


Рисунок 2 Местоположение объекта на карте г. Новосибирск (спутниковый снимок)



Рисунок 3 Местоположение объекта на карте г. Новосибирск

Новосибирск, третий в России по населению город, широко раскинулся на обоих берегах Оби, с каждым годом распространяется во все стороны света. По своему географическому положению он, казалось бы, равноудалён от всего и вся. Но его центральная позиция между другими сибирскими областями помогает ему претендовать (и небезосновательно) на титул «Столицы Сибири».

Вообще, Новосибирск – это крупнейшая агломерация, которая потихоньку захватывает пригороды и околгородские посёлки, а вскоре, похоже, начнёт включать в себя целые города. Например, Искитим, который расположен в полусотне километров от Новосибирска, на некоторых картах уже включён в городскую черту.

Погодные условия в Новосибирске относятся к тем вещам, которые даже коренного новосибирца могут заставить забиться в припадке – а гостя города и вовсе вгонят в коматозное состояние. Здешний климат обозначен как «резко континентальный», и слово «резко» тут стоит не просто так. Для новосибирца нет ничего удивительного в том, чтобы из лютой зимы с мрущими на лету птицами почти без всякого перехода угодить в лето, похожее на преисподнюю со всеми её раскалёнными сковородками.

Но самый забавный климатический троллинг заключается в резкой и постоянной смене температур: в результате нередко ситуации, когда выпавший за ночь снег днём тает, затапливая улицы, а следующим утром горожане с ужасом ступают на безумный ледяной каток, в который превратились тротуары. О таких вещах, как почти не стихающий ветер, можно и не упоминать, тем более, он в какой-то мере способствует борьбе за здоровый образ жизни: ведь на шквалистом ветру очень трудно бывает зажечь спичку и закурить – тухнет моментально.

Касаемо экологии – картина здесь довольно неоднозначная. С одной стороны, Новосибирск окружён живым кольцом обороны от экологического негатива – густыми лесами, которые даже в самом городе кое-где сохранились в первозданном виде. Эти леса – главная причина того, что по городу можно ходить без респиратора. Ведь многие заводы в Новосибирске работают как часы, а лучше всего функционируют те, что «обогащают» воздух города самыми вредными выбросами, как, например, завод химконцентратов или «Химпласт».

Свою долю очарования придают местной экологии построенные близко от реки теплоэлектроцентрали, благодаря которым над Обью вечно витает пикантная дымка (из-за неё с левого берега иногда не видно правого). Тем не менее, если сравнивать с другими крупными мегаполисами, ничего ультра-кошмарного в новосибирской экологии нет – а благодаря лесным массивам она, пожалуй, и получше многих. Всё зависит от конкретных мест. Например, тем, кто живёт в «вилке» между Молкомбинатом на Октябрьской и «Химпластом» на Фабричной, можно

посочувствовать: открыв окно и впустив в комнату дивное амбре подкисшего молока, они бегут продышаться на балкон и получают свой заряд выбросов с химзавода. Естественно, те, кто живёт рядом с Ботаническим садом, от такого ужаса более-менее застрахованы.

Новосибирск в целом состоит из десяти районов с тривиальными советскими названиями. Три из них (Железнодорожный, Центральный и Заельцовский) с начала 2013-го объединены в один округ, о чём, впрочем, мало кто из новосибирцев догадывается. Но, по большому счёту, можно говорить о трёх секторах. Это правобережная часть (Железнодорожный, Центральный, Заельцовский, Калининский, Дзержинский и Октябрьский), левобережная (Ленинский и Кировский) – и стоящие как бы немного особняком Первомайский и Советский районы (причём Советский, в который входит и знаменитый Академгородок, хитро расположен на обоих берегах сразу).

Практически каждый район (кроме, пожалуй, Центрального) условно делится, можно сказать, на две части. В большинстве районов есть как замечательные центральные улицы с широкими проспектами, площадями и высотками, какие уместно смотрелись бы и на Манхэттене, – так и довольно дикие трущобы, от которых даже у бывалого человека побегут мурашки по спине (гостям города их обычно стараются не показывать). Причём зачастую всё это прекрасно уживается в пределах не только одного микрорайона, но и одного маленького пятячка (см., например, аллею с полуразвалившимися бараками в шаге от крупнейшего в городе ТРЦ «Аура»).

С другой стороны, программа расселения ветхого и аварийного жилья в городе действует вполне осязаемо. Объясняется это не столько альтруизмом властей, сколько тем, что занятая трущобами земля (особенно ближе к центру) – это манна небесная для застройщиков. Поэтому такую землю акулы строительного бизнеса осваивают весьма уверенно: пример тому – начало улицы Коммунистической в центре города, где за последние пять лет снесли почти все ветхие деревяшки и возвели на небольшом пятячке земли аж три бизнес-центра (сейчас строится четвёртый, и тоже на месте бывших бараков).



Рисунок 4 Экологическая карта г. Новосибирск

Таблица 7 Анализ местоположения объекта недвижимости

Местоположение объекта недвижимости: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	
Адрес расположения	Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303
Плотность застройки	Высокая
Тип застройки окружения	Коммерческая, жилая
Характеристика доступности	Асфальтовое покрытие дорог
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Повышенная
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Благоустройство территории	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Имеется, наземная
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	ул. Ипподромская

Анализ, проведенный Оценщиком ООО «ЦНЭС»

Вывод:

Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т. д.). Основным направлением развития города является жилищное строительство. Квартиры в жилых домах пользуются спросом у всех категорий населения.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9 после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное 9 февраля 2022 г. 2 восстановления сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или

+10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Рисунок 5 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июл21	Июл21 / Июл19	яно.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	Июл21	Июл21	Июл21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,8	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	8,3	4,9	4,3	10,8	-8,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-8,8	8,4	8,7	3,3	1,3	1,6	13,0	6,9	-6,8	-4,3	8,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	8,7	8,6	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	-5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	6,2	14,8	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	32,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-8,7	17,4	-8,3	10,8	12,8	29,8	162,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	8,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	8,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,8 ²	4,3 ³	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	5,2	6,1	10,6	7,6	7,6	6,8	8,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	16,0	3,4	10,7	10,6	9,8	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающее производство	5,4	5,4	5,2	8,7	4,3	14,2	8,1	8,3	3,8	10,8	8,7	1,3	3,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ⁴	5,0 ⁴	-	-	-	-	3,4	0,0	2,0	5,5	1,8	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5 ⁵	13,5 ⁵	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,0	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
включая (BA)	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,3	75,4
включая (BA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

Рисунок 6 Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	I кв.21 / I кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв.21	III кв.21	III кв.21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,8	7,6	6,6	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	3,4	10,0	3,4	10,7	10,8	3,0	7,5	-7,8	-6,6
добыча угля	7,6	6,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-4,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,8	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,9	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-16,2	-19,8	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,6	19,5	12,3	-4,3	4,4
Обработка производства	6,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	16,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,8	6,3	6,6	7,3	7,8	7,3	3,8	4,9	3,5	0,8	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,6	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табакные изделия	1,9	4,3	-0,7	-6,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
текстильная промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	15,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,6	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,8	1,3	-3,2	15,0	1,8	8,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,9	9,9	9,8	32,7	-3,3	-11,9
деревособрабатывающий комплекс	6,7	10,3	9,9	13,7	9,7	15,3	11,3	8,9	6,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	9,1	4,8	9,5	3,5	9,5	8,8	2,6	5,5	16,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,8	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	18,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кожи и нефтепродуктов	3,6	-1,8	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,3	11,9	5,1	8,5	-6,6	-8,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	I кв.21 / I кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв.21	III кв.21	III кв.21	2020
Химический комплекс	7,1	16,6	5,4	18,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	8,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	16,6	4,3	16,9	5,6	5,6	4,3	9,9	6,7	7,3
лекарственные средства и фармацевтические материалы	11,5	34,8	6,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	10,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
Металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
Машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,6	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,8	24,7	16,9	33,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автомобильные, мотоциклы и мопеды	13,8	9,0	-7,5	9,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	9,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-6,2	22,6	-7,8	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
Прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,6	9,9
в т.ч.												
небелые	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	18,2	0,0	-1,7	5,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	6,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,9	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 7 Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	дек.21	ноя.21	окт.21	сент.21	авг.21	июл.21	июн.21	май.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	60,1	61,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,8	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	6,25
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (период 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,9	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	9,9
По рублевым депозитам физлиц (период 1 года)	7,4	8,5	8,1	8,6	8,9	8,8	6,1	4,8	4,8	8,5
Кредитования экономики (в % к ВВП с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	8,4	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,5	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	22,5
Потребительские кредиты	19,8	19,5	18,3	16,8	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % к ВВП)	-14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0
										-2,3

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

Основные показатели социально-экономического развития г. Новосибирска

№ п/п	Показатели	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август	январь-сентябрь	январь-октябрь	январь-ноябрь
I. Экономическая ситуация												
1.	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по физическому объему деятельности, млрд. рублей	21,9	47,9	76,9	106,5	134,2	166,2	197,3	230,3	261,4	296,6	333,6
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	116,4	156,7	117,3	119,1	121,1	119,7	119,8	120,6	120,1	120,8	120,9
2.	Выполнено работ и услуг собственными силами крупными и средними организациями по физическому объему деятельности «Строительством, млрд. рублей	0,3	0,6	1,1	1,6	2,1	3,4	5,1	7,2	7,9	8,6	9,5
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	74,7	89,1	100,1	111,6	100,2	130,5	126,9	146,8	126,7	119,2	118,2
	индекс физического объема, в % к соответствующему периоду 2020 года	73,9	86,4	98,4	109,6	98,1	107,7	123,1	139,8	121,8	104,9	112,8
3.	Высвобождена общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	72,1	152,8	308,7	509,4	677,9	814,6	968,8	101,4	995,2	1109,3	1198,9
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	78,1	96,9	116,1	145,1	132,6	130,4	126,2	111,9	114,4	118,9	118,9
4.	Перевозки грузов автомобильным по всем видам деятельности по крупным и средним организациям, млн. тонн	0,3	1,1	1,6	2,4	3,1	3,7	4,3	4,9	5,6	6,1	6,7
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	73,2	87,7	87,3	97,6	100,3	99,7	99,0	97,6	97,8	96,3	94,3
5.	Грузооборот грузов автомобильным по всем видам деятельности по крупным и средним организациям, млн. т. км	148,6	177,6	617,6	1016,6	1354,7	1618,4	1890,5	2178,2	2470,7	2758,4	3012,9
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	64,3	76,3	73,6	91,3	99,3	99,2	97,6	97,0	96,4	96,0	97,1
6.	Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям, млрд. рублей	28,6	41,1	67,3	93,2	118,7	143,5	164,2	195,7	223,4	250,5	278,0
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	114,1	118,4	116,4	126,8	127,7	126,4	127,8	126,8	127,3	127,3	127,3
	индекс физического объема, в % к соответствующему периоду 2020 года	109,6	112,3	110,3	118,4	123,0	121,4	120,6	119,3	119,2	119,1	118,9
7.	Объем платных услуг, оказанных населению, по крупным и средним организациям, млрд. рублей	7,3	14,8	22,4	30,0	37,3	44,7	52,0	59,4	66,9	74,8	82,9
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	101,9	104,9	105,8	110,4	113,1	114,0	114,0	114,9	113,4	113,2	113,5
8.	Оборот общественного питания по крупным и средним организациям, млрд. рублей	0,5	1,0	1,7	2,3	2,9	3,5	4,1	4,8	5,5	6,1	6,9
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	94,3	93,6	104,9	126,2	141,3	131,2	139,3	154,3	149,1	147,3	145,7
	индекс физического объема, в % к соответствующему периоду 2020 года	93,1	94,0	102,4	121,7	136,7	145,8	149,3	148,8	142,6	140,8	138,9
9.	Наличие в наличии капиталов по крупным и средним организациям, млрд. рублей	х	х	16,2	х	х	36,9	х	х	61,4	х	х
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	х	х	121,3	х	х	108,1	х	х	102,1	х	х
	индекс физического объема, в % к соответствующему периоду 2020 года	х	х	119,3	х	х	106,1	х	х	97,7	х	х
II. Цены												
10.	Средний индекс потребительских цен, в % к декабрю 2020 года	100,4	100,4	100,0	101,9	103,7	104,7	105,0	105,6	105,9	107,2	107,9
	крупнооптовые товары	100,7	102,1	102,3	103,8	104,7	105,7	105,7	105,6	106,2	108,8	109,9
	крупнооптовые товары	100,9	101,3	101,8	102,8	103,9	104,8	105,3	105,8	107,3	108,4	109,7
	розничные товары	99,5	100,1	101,1	101,3	101,3	102,1	103,0	103,3	105,2	106,8	107,8
III. Заработная плата												
11.	Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций, рублей	51 027,2	51 479,3	52 708,9	53 792,3	54 367,8	55 437,9	55 716,0	55 531,7	55 746,2	55 997,6	55 997,6
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	106,0	106,2	106,4	106,3	109,0	109,6	109,6	109,8	110,1	110,3	110,3
12.	Наличие расчетной заработной платы работников крупных и средних организаций, в % к соответствующему периоду 2020 года	101,4	106,3	101,3	103,2	103,8	104,2	104,1	104,3	104,2	104,3	101,9
13.	Процентная задолженность по выплате заработной платы, млн. рублей (по состоянию на 1 июля 2021 года)	19,4	10,6	11,1	36,3	61,7	37,9	17,0	13,0	13,3	12,9	12,7
	темп роста, в % к предыдущему месяцу	24,6	102,0	104,3	х 3,3 р	119,6	86,6	44,9	76,6	101,8	97,3	98,6
	темп роста, в % к уровню на 01.07.2021	20,0	20,4	21,3	70,3	84,1	72,8	32,7	24,1	25,3	24,6	24,5
Статистика по Новосибирской области												
	Среднемесячная заработная плата работников, рублей	40612,8	40792,9	41108,7	42282,0	42716,9	43094,8	44012,7	44021,9	44700,9	45137,9	
	темп роста, в % к соответствующему периоду 2020 года	102,9	106,4	108,3	107,9	108,1	108,4	110,2	110,3	110,3	110,7	

№ п/п	Показатели	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август	январь-сентябрь	январь-октябрь	январь-ноябрь
	Медиа рейтинг информационного ресурса в % к информационному ресурсу периода 2020 года	101,3	101,3	101,6	102,9	103,4	104,0	104,8	104,3	104,3	104,3	
	Процентная доля занятости по выводу заработной платы, млн. рублей (по состоянию на 1 число следующего месяца)	19,8	22,7	22,0	47,0	31,7	46,8	22,9	21,4	26,4	22,1	26,8
	медиа рейтинг, в % к предыдущему месяцу	11,7	115,7	96,0	42,3 р.	106,9	90,3	33,4	82,7	93,8	101,4	99,3
	медиа рейтинг, в % к уровню на 01.01.2020	11,7	16,6	23,2	79,8	33,9	75,4	41,0	34,8	42,9	24,0	21,1
IV. Занятость населения												
14	Среднегодовая численность работников организаций и граждан организаций, человек	389 265	388 913	388 979	388 324	387 792	387 128	385 783	384 985	384 369	384 217	
	медиа рейтинг, в % к информационному ресурсу периода 2020 года	96,9	96,8	96,8	96,7	96,8	96,6	96,5	96,4	96,7	96,8	
15	Численность официально зарегистрированных безработных, человек (по состоянию на конец месяца)	59152	58199	58282	53353	49740	54896	54333	53234	52804	51479	50726
	медиа рейтинг, в % к информационному ресурсу периода 2020 года	48,8 р.	47,3 р.	47,3 р.	43,8	40,4	46,4	45,4	42,3	41,9	38,3	37,4
	медиа рейтинг, в % к уровню на 01.01.2020	94,0	80,9	82,2	71,0	64,3	75,2	73,9	70,3	68,3	63,1	61,4
V. Демографическая ситуация												
16	Родившихся, человек	1 206	2 281	3 927	5 373	6 498	8 723	9 773	11 289	12 681	14 128	15 572
	медиа рейтинг, в % к информационному ресурсу периода 2020 года	91,9	95,5	100,0	102,8	103,1	106,9	108,9	108,1	101,8	99,9	100,1
17	Умерших, человек	1 181	3 838	5 696	7 399	9 863	11 301	14 613	16 373	18 869	20 670	21 970
	медиа рейтинг, в % к информационному ресурсу периода 2020 года	132,5	124,4	120,7	116,3	112,2	113,2	122,8	123,1	121,8	113,8	110,6
18	Естественный прирост (убыток), человек	-975	-1 477	-1 778	-2 016	-2 365	-2 608	-4 890	-5 084	-5 988	-6 541	-7 398
19	Рождаемость, на 1000 человек населения	8,8	9,1	9,8	10,1	10,8	10,2	10,3	10,5	10,5	10,5	10,5
20	Умертность, на 1000 человек населения	15,9	14,7	14,7	13,9	13,5	14,1	15,6	13,8	15,4	13,3	13,5
21	Естественный прирост (убыток), на 1000 человек населения	-7,1	-5,6	-4,9	-3,8	-3,8	-3,9	-5,3	-5,1	-4,9	-4,8	-3,0
22	Число прибывших, человек	2 747	6 199	10 621	13 737	16 446	19 776	22 239	27 183	31 494	33 866	39 178
	медиа рейтинг, в % к информационному ресурсу периода 2020 года	97,9	167,2	112,1	126,4	127,1	125,8	117,4	114,2	109,6	110,2	108,9
23	Число выехавших, человек	1 769	4 144	6 728	9 698	12 278	17 640	20 661	28 214	29 980	29 615	31 818
	медиа рейтинг, в % к информационному ресурсу периода 2020 года	89,6	82,2	92,9	101,4	103,3	102,9	99,2	94,9	92,8	89,8	87,8
24	Миграционный прирост (убыток), человек	978	2 055	3 893	4 039	4 168	2 136	3 578	2 969	4 594	4 251	7 360
25	Число прибывших, на 1000 человек населения	20,0	23,7	25,1	25,8	24,6	24,6	24,7	25,2	26,9	26,8	26,4
26	Число выехавших, на 1000 человек населения	12,9	15,8	16,6	18,2	18,1	21,9	22,8	22,3	22,3	21,3	20,9
27	Миграционный прирост, на 1000 человек населения	7,1	7,9	8,5	7,6	6,5	2,7	2,7	2,7	3,8	5,5	5,5

Источник информации: <https://novo-sibirsk.ru/upload/economy/mm21.pdf>

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

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

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

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

Вывод:

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

7.3 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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

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

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

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

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

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

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

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

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

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

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объектов недвижимого имущества: 6 месяцев (среднее значение).

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир Новосибирска

8 051 217 руб. - Средняя стоимость квартиры в Новосибирске за февраль 2022

+27% относительно января

146 230 руб. - Средняя стоимость кв. м в Новосибирске за февраль 2022

+25% относительно января

Рисунок 8 График стоимости квартир в Новосибирске, руб.

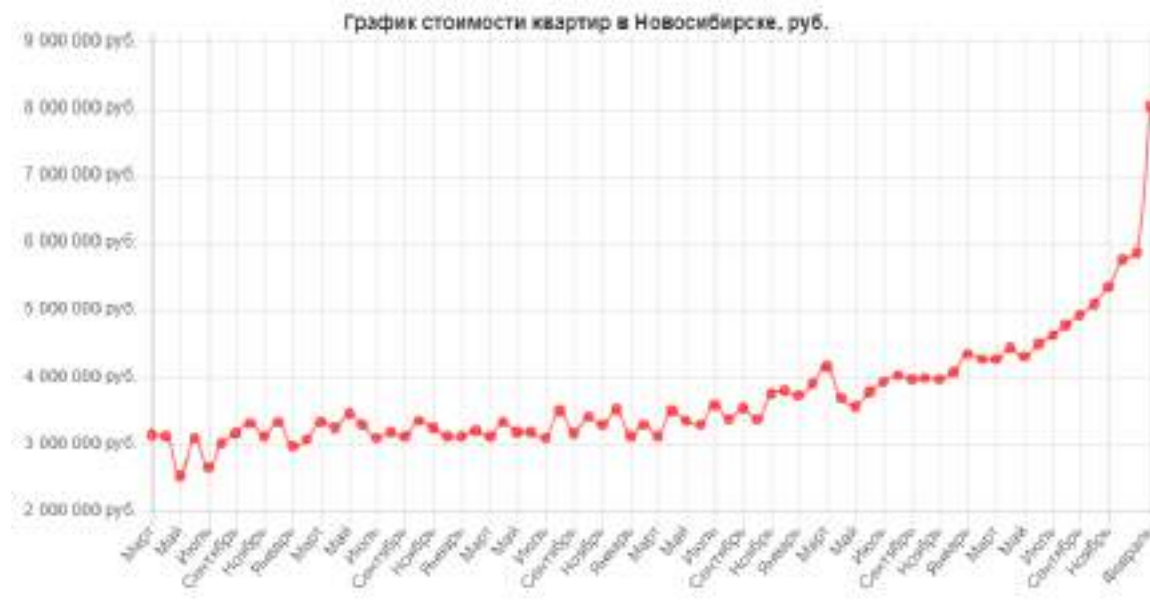
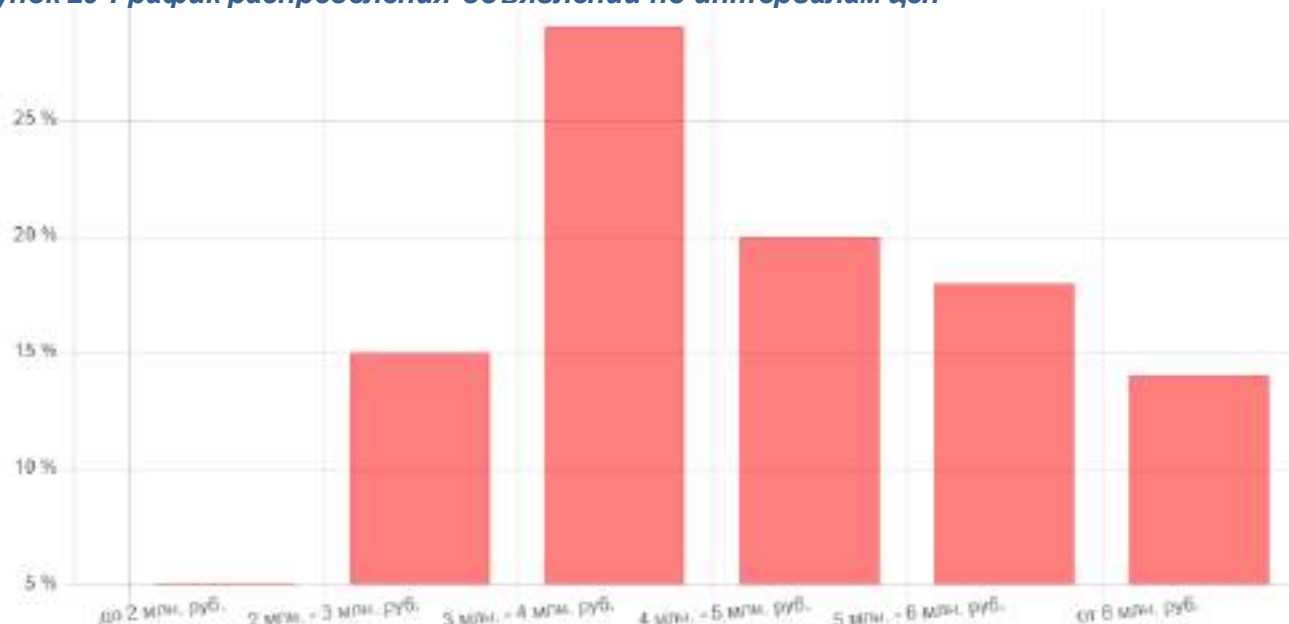


Рисунок 9 Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб.	к январю	Цена за м2, руб.	к январю	Процент объявлений в базе
1-комн.	5 062 965	+ 34,55%	151 132	+ 35,2%	45,74%
2-комн.	7 222 944	+ 30,66%	140 340	+ 30,66%	29,82%
3-комн.	10 187 470	+ 35,36%	135 810	+ 34,69%	17,67%
4-комн.	15 924 892	+ 42,66%	133 954	+ 34,03%	6,77%

Рисунок 10 График распределения объявлений по интервалам цен



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 5 062 966 руб., за месяц показатель изменился на -35 %;
- Двухкомнатная – 7 222 944 руб., где средняя цена изменилась на -36 %;
- Трехкомнатная – 10 187 470 руб., где показатель стоимости изменился на -35 %;
- Четырех- и многокомнатная – 15 924 892 руб., средняя цена изменилась на -43 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 6 161 434 руб., за месяц показатель изменился на -39 %;
- Двухкомнатная – 8 293 910 руб., где средняя цена изменилась на -34 %;
- Трехкомнатная – 11 378 578 руб., где показатель стоимости изменился на -45 %;
- Четырех- и многокомнатная – 18 905 968 руб., средняя цена изменилась на -61 %.

Таблица 8 Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за апрель 2021 г.

Метро	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за январь	Цена за м², руб./м²	изменения относительно данных за январь	процент объявлений в городе
Сибирская	15 060 825	31%	217 023	32%	0%
Маршала Покрышкина	12 347 729	41%	162 745	14%	0%
Березовая роща	8 600 004	36%	136 174	30%	0%
Золотая Нива	7 790 825	29%	136 141	27%	0%
Площадь Гарина-Михайловского	9 455 216	19%	146 583	28%	0%
Площадь Ленина	11 655 207	14%	151 262	13%	0%
Октябрьская	11 249 665	30%	172 725	30%	0%
Речной вокзал	13 281 719	30%	148 963	28%	0%
Спортивная	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Студенческая	7 458 110	12%	136 401	23%	0%
Площадь Маркса	6 426 526	13%	112 088	20%	0%
Заельцовская	9 686 827	28%	137 194	19%	0%
Площадь Станиславского	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Гагаринская	10 060 622	22%	163 323	25%	0%
Красный проспект	нет данных	0%	нет данных	0%	0%

Высокие цены на продажу недвижимости на вторичном рынке установились возле следующих станций метро:

- Однокомнатная – 7 228 493 руб., метро Октябрьская
- Двухкомнатная – 14 855 504 руб., метро Площадь Ленина
- Трехкомнатная – 20 745 052 руб., метро Сибирская
- Четырех- и многокомнатная – 24 891 598 руб., метро Речной вокзал

Дешевле обойдется квартира у следующих станций метро:

- Однокомнатная – 4 375 245 руб., метро Площадь Маркса
- Двухкомнатная – 6 040 400 руб., метро Площадь Маркса
- Трехкомнатная – 7 964 302 руб., метро Площадь Маркса
- Четырех- и многокомнатная – 9 753 526 руб., метро Студенческая

На первичном рынке дороже купить жилье у станций метро:

- Однокомнатная – 13 125 101 руб., метро Маршала Покрышкина
- Двухкомнатная – 11 305 851 руб., метро Маршала Покрышкина
- Трехкомнатная – 14 402 219 руб., метро Речной вокзал
- Четырех- и многокомнатная – 29 770 805 руб., метро Речной вокзал

Низкие цены на квартиры установились у станций метро:

- Однокомнатная – 4 152 403 руб., метро Площадь Маркса
- Двухкомнатная – 5 509 434 руб., метро Площадь Маркса
- Трехкомнатная – 6 931 380 руб., метро Площадь Маркса
- Четырех- и многокомнатная – 10 972 681 руб., метро Заельцовская

Таблица 9 Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за август

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за январь	Цена за м², руб. / м²	изменения относительно данных за январь	процент объявлений в городе
Дзержинский	8 121 797	28%	138 949	29%	4,02%
Железнодорожный	10 858 109	24%	163 963	22%	1,61%
Заельцовский	15 336 099	39%	170 853	21%	24,1%
Капшинский	9 081 051	35%	132 575	25%	26,51%
Кировский	5 140 134	5%	104 794	17%	4,02%
Краснообск	7 129 667	12%	118 409	12%	0%
Ленинский	6 838 046	20%	116 777	24%	3,61%
Октябрьский	9 903 631	5%	162 395	17%	12,85%
Первомайский	5 932 561	21%	119 678	27%	11,24%
Советский	8 608 720	28%	125 099	20%	4,82%
Центральный	13 191 214	26%	187 313	25%	7,25%

На вторичном рынке высокие цены на продажу жилья зафиксированы в районах:

- Однокомнатная – 7 498 479 руб., район Октябрьский
- Двухкомнатная – 10 658 294 руб., район Центральный
- Трехкомнатная – 14 147 412 руб., район Заельцовский
- Четырех- и многокомнатная – 22 509 464 руб., район Центральный

Дешевле квартира обойдется в районах:

- Однокомнатная – 3 933 157 руб., Первомайский
- Двухкомнатная – 4 153 055 руб., Кировский
- Трехкомнатная – 5 869 341 руб., Кировский
- Четырех- и многокомнатная – 8 092 028 руб., Первомайский

На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:

- Однокомнатная – 10 161 897 руб., Заельцовский
- Двухкомнатная – 11 770 401 руб., Заельцовский
- Трехкомнатная – 15 917 334 руб., Заельцовский
- Четырех- и многокомнатная – 38 476 289 руб., Заельцовский

Низкие цены установились в районах:

- Однокомнатная – 3 976 471 руб., Кировский
- Двухкомнатная – 5 323 783 руб., Первомайский
- Трехкомнатная – 5 751 238 руб., Краснообск
- Четырех- и многокомнатная – 10 973 629 руб., Железнодорожный

Источник информации: <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

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

Основные факторы ценообразования

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент	Источник информации																																																																			
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 совершения 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. (срок экспозиции коммерческой недвижимости составляет около 6-9 месяцев)																																																																				
Отличие цены предложения от цены сделки	<table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">При продаже объектов</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение из Рн</th><th colspan="3">По репликам¹</th></tr><tr><th>A группа</th><th>B группа</th><th>C группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,93</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.</td><td>0,89</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,92</td><td>0,91</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.</td><td>0,88</td><td>0,95</td><td>0,92</td><td>0,93</td><td>0,91</td><td>0,89</td></tr><tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>6</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,92</td></tr><tr><td>7</td><td>Паркоместы в доме, многоквартирном</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr></table>	№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение из Рн	По репликам ¹			A группа	B группа	C группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,93	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,93	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,89	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,92	7	Паркоместы в доме, многоквартирном	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	https://statirel.ru/
№	При продаже объектов						Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение из Рн	По репликам ¹																																																											
		A группа	B группа	C группа																																																																	
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,93																																																														
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,93																																																														
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91																																																														
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,89																																																														
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94																																																														
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,92																																																														
7	Паркоместы в доме, многоквартирном	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94																																																														
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																																																																				
Площадь объекта	<table><tr><th colspan="2">3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th></tr><tr><th>Площадь, кв.м</th><th>аналог</th></tr><tr><th></th><th><30</th><th>30-50</th><th>50-65</th><th>65-90</th><th>90-120</th><th>≥120</th></tr><tr><td rowspan="6">объект оценки</td><td><30</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,14</td><td>1,21</td><td>1,28</td><td>1,31</td></tr><tr><td>30-50</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,07</td><td>1,14</td><td>1,21</td><td>1,24</td></tr><tr><td>50-65</td><td>0,88</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,13</td><td>1,16</td></tr><tr><td>65-90</td><td>0,83</td><td>0,88</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,09</td></tr><tr><td>90-120</td><td>0,78</td><td>0,83</td><td>0,89</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,03</td></tr><tr><td>≥120</td><td>0,76</td><td>0,81</td><td>0,87</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr></table>	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Площадь, кв.м	аналог		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	Справочник Оценщика Недвижимости . «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.													
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																																																																					
Площадь, кв.м	аналог																																																																				
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120																																																															
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31																																																														
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24																																																														
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16																																																														
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09																																																														
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03																																																														
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00																																																														
Материал стен	<table><tr><th colspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами</td><td>0,72</td><td>0,69</td><td>0,74</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами</td><td>0,79</td><td>0,76</td><td>0,82</td></tr></table>	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,74	Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,76	0,82	Справочник Оценщика Недвижимости . «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.																																																									
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье																																																																					
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,74																																																																		
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,76	0,82																																																																		

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент	Источник информации																																											
Уровень отделки	<table><tr><th>Оценочный параметр</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>Высокая отделка</td><td>Полы: паркет, ламинат или другие материалы высокого качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.</td><td>1,05</td><td>1,15</td><td>1,10</td></tr><tr><td>Средняя отделка</td><td>Полы: паркет, ламинат или другие материалы среднего качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.</td><td>1,05</td><td>1,15</td><td>1,08</td></tr><tr><td>Простая отделка</td><td>Полы: паркет, ламинат или другие материалы низкого качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.</td><td>1,05</td><td>1,15</td><td>1,06</td></tr><tr><td>Без отделки</td><td>Без отделки внутренних стен, пола, потолка, штукатурки, плитки, ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td></tr></table>	Оценочный параметр	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	Высокая отделка	Полы: паркет, ламинат или другие материалы высокого качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.	1,05	1,15	1,10	Средняя отделка	Полы: паркет, ламинат или другие материалы среднего качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.	1,05	1,15	1,08	Простая отделка	Полы: паркет, ламинат или другие материалы низкого качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.	1,05	1,15	1,06	Без отделки	Без отделки внутренних стен, пола, потолка, штукатурки, плитки, ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.	0,95	0,95	0,95	https://statirel.ru/																		
	Оценочный параметр	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																								
	Высокая отделка	Полы: паркет, ламинат или другие материалы высокого качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.	1,05	1,15	1,10																																								
	Средняя отделка	Полы: паркет, ламинат или другие материалы среднего качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.	1,05	1,15	1,08																																								
Простая отделка	Полы: паркет, ламинат или другие материалы низкого качества, обои, керамическая или декоративная штукатурка, или природный камень. Потолок - подвесной, натяжной или другой, качественно обработанный с лакокрасочным покрытием. Полы - из ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.	1,05	1,15	1,06																																									
Без отделки	Без отделки внутренних стен, пола, потолка, штукатурки, плитки, ламината, керамической плитки, высококачественного ламината, керамической плитки. В большинстве помещений есть ванная комната, туалет и кухня с качественной сантехникой и отделкой.	0,95	0,95	0,95																																									
Состояние отделки	<table><tr><th>Оценочный параметр</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>Отличное или очень хорошее</td><td>Новый или почти новый отделочный материал, качественная и современная отделка помещений (без внешних признаков износа).</td><td></td><td></td><td>1,08</td></tr><tr><td>Хорошее</td><td>Без внешних признаков износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).</td><td>0,94</td><td>1,08</td><td>0,97</td></tr><tr><td>Удовлетворительное</td><td>Без внешних признаков износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,99</td></tr><tr><td>Плохое, удовлетворительное</td><td>С внешними признаками износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,97</td></tr><tr><td>Неудовлетворительное</td><td>С внешними признаками износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).</td><td>0,77</td><td>0,95</td><td>0,82</td></tr></table>	Оценочный параметр	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	Отличное или очень хорошее	Новый или почти новый отделочный материал, качественная и современная отделка помещений (без внешних признаков износа).			1,08	Хорошее	Без внешних признаков износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).	0,94	1,08	0,97	Удовлетворительное	Без внешних признаков износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).	0,94	0,95	0,99	Плохое, удовлетворительное	С внешними признаками износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).	0,94	0,95	0,97	Неудовлетворительное	С внешними признаками износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).	0,77	0,95	0,82	https://statirel.ru/													
	Оценочный параметр	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																								
	Отличное или очень хорошее	Новый или почти новый отделочный материал, качественная и современная отделка помещений (без внешних признаков износа).			1,08																																								
	Хорошее	Без внешних признаков износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).	0,94	1,08	0,97																																								
	Удовлетворительное	Без внешних признаков износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).	0,94	0,95	0,99																																								
Плохое, удовлетворительное	С внешними признаками износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).	0,94	0,95	0,97																																									
Неудовлетворительное	С внешними признаками износа и повреждений, отделочный материал качественный, современная отделка помещений (без внешних признаков износа).	0,77	0,95	0,82																																									
Этажность	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье</th><th colspan="5">аналог</th></tr><tr><th>средний этаж</th><th>первый этаж</th><th>последний этаж</th><th>мансардный этаж</th><th>цокольный этаж</th></tr><tr><td rowspan="5">объект оценки</td><td>средний этаж</td><td>1,00</td><td>1,08</td><td>1,08</td><td>1,09</td><td>1,16</td></tr><tr><td>первый этаж</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>0,99</td><td>1,01</td><td>1,08</td></tr><tr><td>последний этаж</td><td>0,94</td><td>1,01</td><td>1,00</td><td>1,02</td><td>1,09</td></tr><tr><td>мансардный этаж</td><td>0,92</td><td>0,99</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>1,07</td></tr><tr><td>цокольный этаж</td><td>0,86</td><td>0,92</td><td>0,91</td><td>0,93</td><td>1,00</td></tr></table>	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		аналог					средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж	объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,08	1,09	1,16	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00	Справочник Оценщика Недвижимости . «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.
цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье				аналог																																									
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж																																							
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,08	1,09	1,16																																							
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08																																							
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09																																							
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07																																							
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00																																							
Наличие летних помещений	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Наличие балкона/лоджии</th><th colspan="2">Аналог</th></tr><tr><th>есть</th><th>нет</th></tr><tr><td rowspan="2">Объект оценки</td><td>есть</td><td>1,00</td><td>1,05</td></tr><tr><td>нет</td><td>0,95</td><td>1,00</td></tr></table>	Наличие балкона/лоджии		Аналог		есть	нет	Объект оценки	есть	1,00	1,05	нет	0,95	1,00	Справочник Оценщика Недвижимости . «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.																														
Наличие балкона/лоджии				Аналог																																									
		есть	нет																																										
Объект оценки	есть	1,00	1,05																																										
	нет	0,95	1,00																																										

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

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемым.

Итоги исследования представлены ниже.

Таблица 10 Предложения по продаже квартир, сопоставимых с рассматриваемой в ближайшем окружении объекта недвижимости

	2-комн. кв., 86,4 м², 10/11 этаж М. Маршала Покрышкина - 5 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, н. Маршала Покрышкина, улица Крылова, 49 8 900 000 Р (103 000 руб./м²) Вашему вниманию предлагается ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ ДВУХКОМнатной КВАРТИРЫ в ЦЕНТРЕ ГОРОДА. В квартире выполнен косметический ремонт, на полу ламинат, идеально ровные стены и потолок. Свободная планировка позволит реализовать Ваши планы с мебелью-сантехикой. ПРЕИМУЩЕСТВА ПОКУПКИ В ТОН "Солнечный" - ТСЖ-товарищество собственников недвижимости это отличное преимущество, так как решены любые вопросы содержания дома собственники во главе с профессионалами, активны и...	ПРОФ Агентство недвижимости ID 78964591 +7 900 783-47... 228 дней назад
	3-комн. кв., 120 м², 11/23 этаж М. Березовая Роща - 6 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, н. Березовая Роща, улица Давыдова, 77/1 16 900 000 Р (140 833 руб./м²) К продаже предлагается отличная просторная квартира в центральной части Новосибирска. Квартира расположена на 11 этаже одного из домов комплекса Садовое небо. В шаговой доступности находятся метро Березовая роща и Маршала Покрышкина, парк Березовая роща, аттракционы детского сада, школы и все необходимые магазины. Двор без машин со своей детской площадкой, футбольным полем и газонов и зеленой зоной. В квартире выполнен качественный ремонт с использованием лучших материалов...	СОВЕТНИК ID 97064425 +7 913 733-40... 91 день
	2-комн. кв., 78,9 м², 11/26 этаж М. Маршала Покрышкина - 5 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, н. Маршала Покрышкина, улица Крылова, 49 10 500 000 Р (133 080 руб./м²) В здании Просторная 2-х комнатная квартира с современным интерьером комплекса "Солнечный". Паркетирование в 2-х комнатную студию с дизайнерским решением пространства. В отличном состоянии! Для семьи подойдет очень комфортно! В квартире остается отличный вариант со столом и стульями, при этом можно школы, водонагреватель, холодильник. В коридоре и кухне плитной пол с подогревом, напольный паркет, в комнате на полу ламинат. До метро "Покровская" 2 минуты. Дом расположен в тихом...	НОВОФОНД Документы подготовлены +7 913 733-95... 91 день
	2-комн. кв., 106 м², 17/24 этаж М. Толстого - 5 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, н. Толстого, улица Давыдова, 17 12 650 000 Р (119 292 руб./м²) Продается просторная 2-х комнатная квартира в центре города. Очень удачное расположение дома, которое дает преимущество в шаговой доступности к таким местам как: ТЦ "Павловск", Центральный рынок, метро Маршала Покрышкина, Полковника. Так же рядом с домом три магазина, школа, детский сад...	ЭТАЖИ Агентство недвижимости ЭТАЖИ Новосибирск Документы подготовлены +7 916 700-39... 91 день

	2-комн. кв., 91,6 м², 17/21 этаж ЖК «Бизнес» М Площадь Ленина - 11 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, м. Площадь Ленина, улица Орджоникидзе, 47 10 950 000 ₽ 119 342 €/м²	 Елена Павловна ID 80739373 +7 903 734 99...
	3-комн. кв., 130 м², 3/17 этаж М Площадь Ленина - 5 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, м. Площадь Ленина, улица Орджоникидзе, 47 22 000 000 ₽ 169 231 €/м²	 Евгений ID 71042881 +7 908 737 19...
	4-комн. кв., 180 м², 11/11 этаж М Маршала Тухаркина - 7 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, м. Маршала Тухаркина, улица Соловьиный, 87 18 700 000 ₽ 104 444 €/м²	 Светлана Александровна ID 71042578 +7 908 811 88...
	3-комн. кв., 94 м², 15/17 этаж М Площадь Ленина - 11 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, м. Площадь Ленина, улица Соколовых, 36 11 900 000 ₽ 126 704 €/м²	CA 81981078 Агентство недвижимости ID 71042660 +7 903 370 12...
	3-комн. кв., 77,7 м², 17/20 этаж Октябрьский 300 м до метро Парусный М Маршала Тухаркина - 2 минуты пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, м. Маршала Тухаркина, улица Борова, 49/1 8 400 000 ₽ 108 108 €/м²	 Марина Владимировна Центральное Агентство Недвижимости Договоры: прозрачные +7 903 725 83...

Источник информации: данные открытых источников

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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля).
- ✓ Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее)
- ✓ Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно)
- ✓ Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей)
- ✓ Средняя стоимость квартиры в Новосибирске за февраль 2022 г – 146 230 руб./кв.м.
- ✓ Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции - 6 месяцев).

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

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.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки предполагаемое использование объектов, с точки зрения тенденций развития рынка жилой недвижимости Новосибирск и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

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

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

- N-* количество ценообразующих факторов;
DP_{ij}- значение корректировки цены *i*-го объекта-аналога по *j*-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

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

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

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

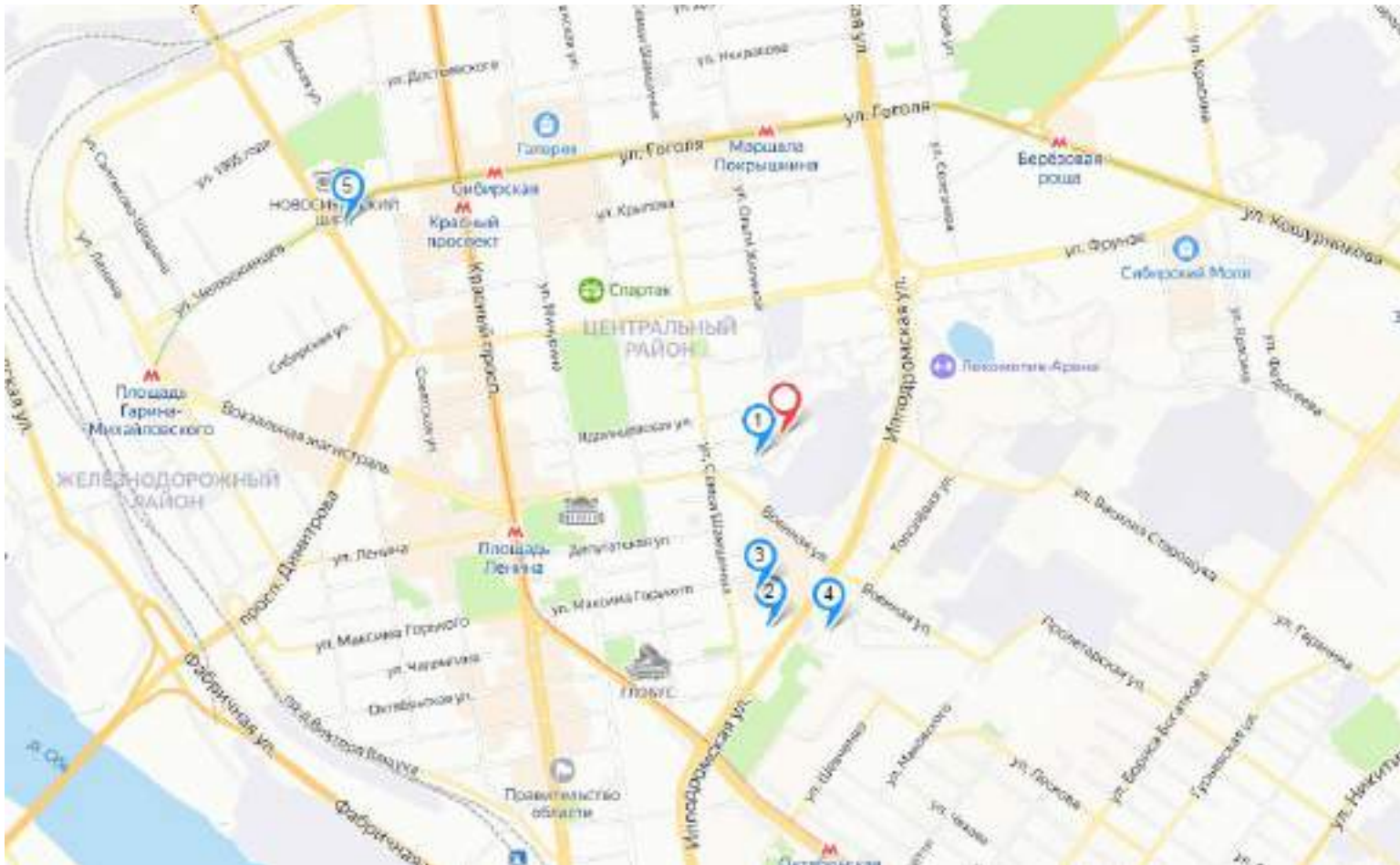
Таблица 11 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	11 490 000	11 000 000	11 200 000	12 900 000	11 450 000
Общая площадь	кв.м.	97,7	117,4	106,0	95,7	124,0	110,0
Дата предложения		17.03.2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение		Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Орджоникидзе, 47	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных 4	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных 16	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Военная ул., 9/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, ул. Челюскинцев, 48/1
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Внутренняя отделка		Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Высококачественная	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Этаж расположения		18	4	2	8	3	6
Этажность жилого дома		21	21	9	17	17	16
Наличие летних помещений		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие мебели/техники		Нет	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника
Источник информации		-	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270670795/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/259790290/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270522936/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270522600/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/269436731/

Источник: данные из открытых источников

Ниже на карте указано местоположение объектов аналогов (отмечены синими метками с соответствующим номером) и рассматриваемого жилого дома (отмечено красной меткой)

Рисунок 11 Расположение объектов аналогов и рассматриваемого жилого дома на карте г. Новосибирск



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Таблица 12 Расчет рыночной стоимости квартиры общей площадью 97,7 кв.м., расположенной по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник получения информации			https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270670795/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/259790290/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270522936/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270522600/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/269436731/
Цена предложения	руб.	?	11 490 000	11 000 000	11 200 000	12 900 000	11 450 000
Общая площадь	кв.м.	97,7	117,4	106,0	95,7	124,0	110,0
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	97 871	103 774	117 032	104 032	104 091
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		97 871	103 774	117 032	104 032	104 091
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	за счет собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		97 871	103 774	117 032	104 032	104 091
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		97 871	103 774	117 032	104 032	104 091
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		89 063	94 434	106 499	94 669	94 723
Дата предложения		17.03.2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
(дата проведения оценки)							
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		89 063	94 434	106 499	94 669	94 723
Местоположение		Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Орджоникидзе, 47	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 4	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 16	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Военная ул., 9/1	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, ул. Челюскинцев, 48/1
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Физические характеристики							
Общая площадь	кв.м.	97,7	117,4	106,0	95,7	124,0	110,0
Корректировка	%		0	0	0	3	0
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Внутренняя отделка		Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Высококачественная	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
Корректировка	%		0	-5	0	0	0
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Инженерное оборудование		Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Этаж расположения		18/21	4/21	2/9	8/17	3/17	6/16

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Наличие летних помещений		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Наличие мебели/техники		Нет	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника
Корректировка			-2	-2	-2	-2	-2
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		0	-5	0	3	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		89 063	89 712	106 499	97 509	94 723
Общая валовая коррекция	%		2	7	2	5	2
Весовой коэффициент			0,22222	0,15278	0,22222	0,18056	0,22222
Коэффициент вариации	%	7,41%					
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	95 819					
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	9 362 000					

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-№5, корректировки не вносятся.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

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

Корректировка на уторговывание принимается согласно данным Ассоциации азвтия рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>)

№	Предложение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,88	0,93	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,91	0,96	0,94	0,96	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -7%.

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, №2, №3, №4, №5 актуальны на дату оценки, корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости и объекты-аналоги №1-5 расположены в одинаковой доступности от транспортных узлов, корректировка 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости.

Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка вносится согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

Рисунок 12 *Корректирующие коэффициенты на общую площадь*

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 13 *Расчет корректировки на общую площадь*

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Общая площадь	кв.м.	97,7	117,4	106,0	95,7	124,0	110,0
Корректировка	%		0	0	0	3	0

Материал стен:

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Рисунок 13 *Значение корректирующих коэффициентов на материал стен жилого дома*

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,74
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,76	0,82

Объект недвижимости и объекты аналоги №1-5 расположены в аналогичных домах.

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

Этажность

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 вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры»
// под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Рисунок 14. Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,08	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Таблица 17 Расчет корректировки на этаж

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Этаж расположения		18/21	4/21	2/9	8/17	3/17	6/16
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Наличие летних помещений

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры»
// под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Рисунок 15. Значения корректирующих коэффициентов на наличие летних помещений

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Таблица 18 Расчет корректировки на наличие летних помещений

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Наличие летних помещений		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Наличие мебели/бытовой техники

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом

Корректировка на наличие мебели и техники принимается согласно данным Ассоциации азвития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2643-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

Рисунок 16. Значения корректирующих коэффициентов на наличие мебели/техники

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,03	1,02

Таблица 19 Расчет корректировки на наличие мебели/техники

Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Наличие мебели/техники	Нет	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника
Корректировка		-2	-2	-2	-2	-2

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:

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

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1, 2, 3, 4, 5 были присвоены весовые коэффициенты:

Таблица 20. Весовые коэффициенты, полученные при расчете рыночной стоимости

	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Весовой коэффициент	0,22222	0,15278	0,22222	0,18056	0,22222

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 17.03.2022 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 21

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	9 362 000

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 22 Согласование результатов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	9 362 000	100	9 362 000

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.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17.03.2022 г. с учетом округления составляет:

Таблица 23 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	9 362 000

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 24 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 97,7 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101380:451), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.47, кв.303	9 362 000

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков»
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



.....
.....
«17.03.2022 г.»

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2. Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0891R/776/90248/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																																																				
г. Москва		9 декабря 2020 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 02.11.2019г. (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» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаповская, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593																																																					
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ОГРН 1027738642906, КПП 771891001, ИНН 7702613460																																																					
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 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 руб. (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 1 467 500,00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="518 1025 1189 1288"> <thead> <tr> <th>Взносы</th><th>Сумма, руб.</th><th>Срок</th><th>Оплачивается в срок до:</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>31 января 2021 г.</td></tr> <tr><td>2</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2021 г.</td></tr> <tr><td>3</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2021 г.</td></tr> <tr><td>4</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2021 г.</td></tr> <tr><td>5</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2022 г.</td></tr> <tr><td>6</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2022 г.</td></tr> <tr><td>7</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2022 г.</td></tr> <tr><td>8</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2022 г.</td></tr> <tr><td>9</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2023 г.</td></tr> <tr><td>10</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2023 г.</td></tr> <tr><td>11</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2023 г.</td></tr> <tr><td>12</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2023 г.</td></tr> </tbody> </table> В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		Взносы	Сумма, руб.	Срок	Оплачивается в срок до:	1	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.	2	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.	3	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.	4	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.	5	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.	6	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.	7	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.	8	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.	9	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.	10	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.	11	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.	12	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.
Взносы	Сумма, руб.	Срок	Оплачивается в срок до:																																																			
1	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.																																																			
2	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.																																																			
3	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.																																																			
4	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.																																																			
5	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.																																																			
6	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.																																																			
7	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.																																																			
8	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.																																																			
9	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.																																																			
10	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.																																																			
11	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.																																																			
12	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.																																																			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоправные 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 требований 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 причинения которого застрахован по договору страхования.																																																					
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензий (иск, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда понесена Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 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 Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.								
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренных 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 возложить 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.								
ОЦЕНОЧНАЯ 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, соответствующим 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 страхованию не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем); - 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 Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: zso@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникают 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: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 768-09-99 доб 15-60, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/ИП/13 от 31.05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinkvb@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел. +7(495) 265-37-33, эл. почта: mail@cler.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя генерального директора Корпоративного блока Московского регионального центра Корсакова Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0622/20 от 23.03.2020 г.								



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Рахматиевская, 68.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Плешкин Андрей Михайлович

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

о том, что Плешкин Андрей Михайлович

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером № 00484.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «08» декабря 2015г.

Дата составления выписки «08» декабря 2015 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

02 июля 2021 г.

«Оценка недвижимости»

выдан Плешкину Андрею Михайловичу

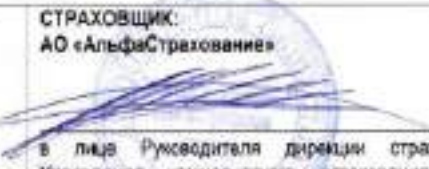
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 2024 г.

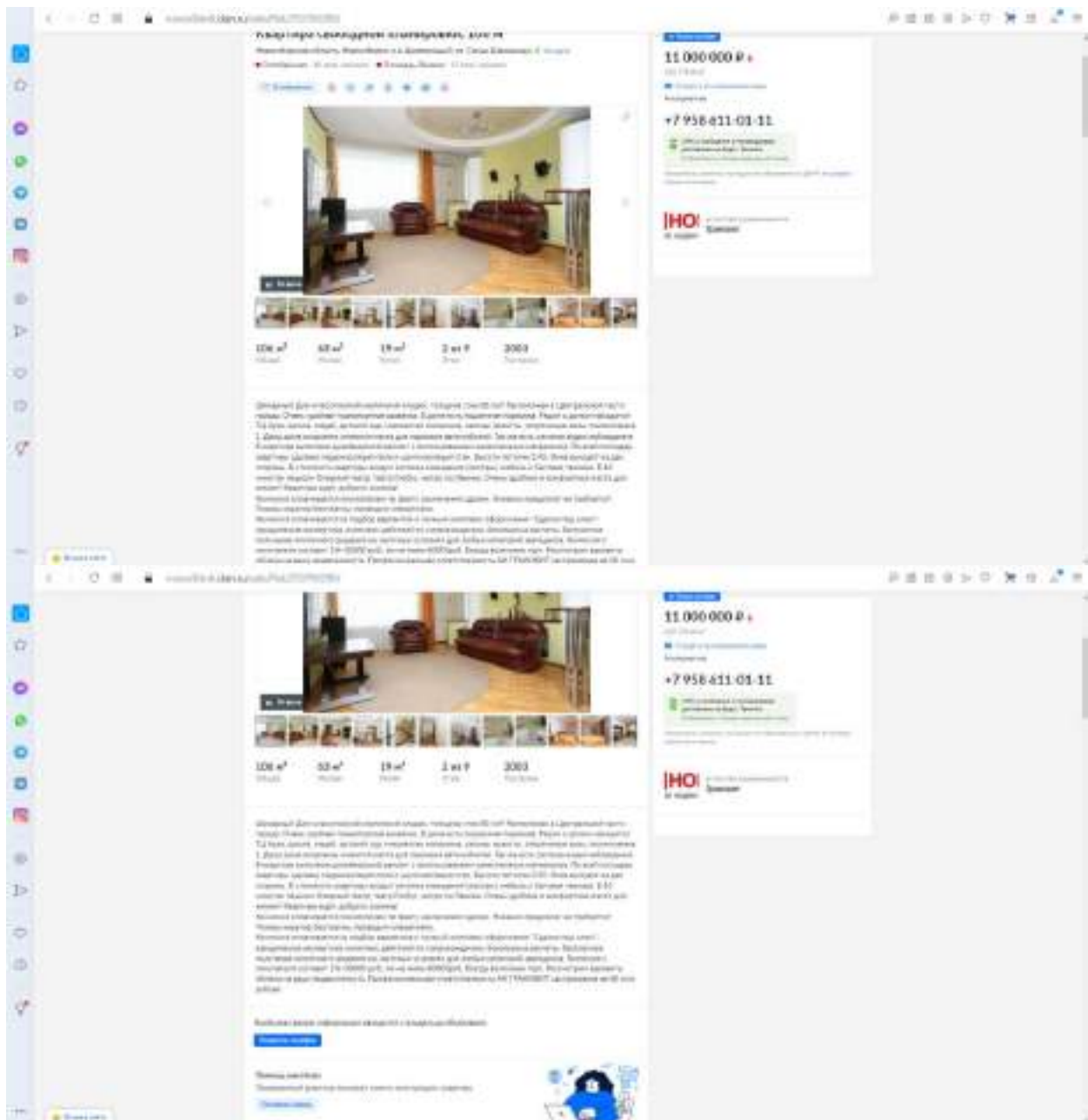


ПОЛИС №0991R/776/10703/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		8 декабря 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10703/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. ИНН 7713056534, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, о/с 30101810200000000593 БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плещин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066	
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 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 51 000 000,00 руб. (Пятьдесят один миллион 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)	
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 2022 г. по 31 декабря 2022 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»	
 Плещин Андрей Михайлович		 в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

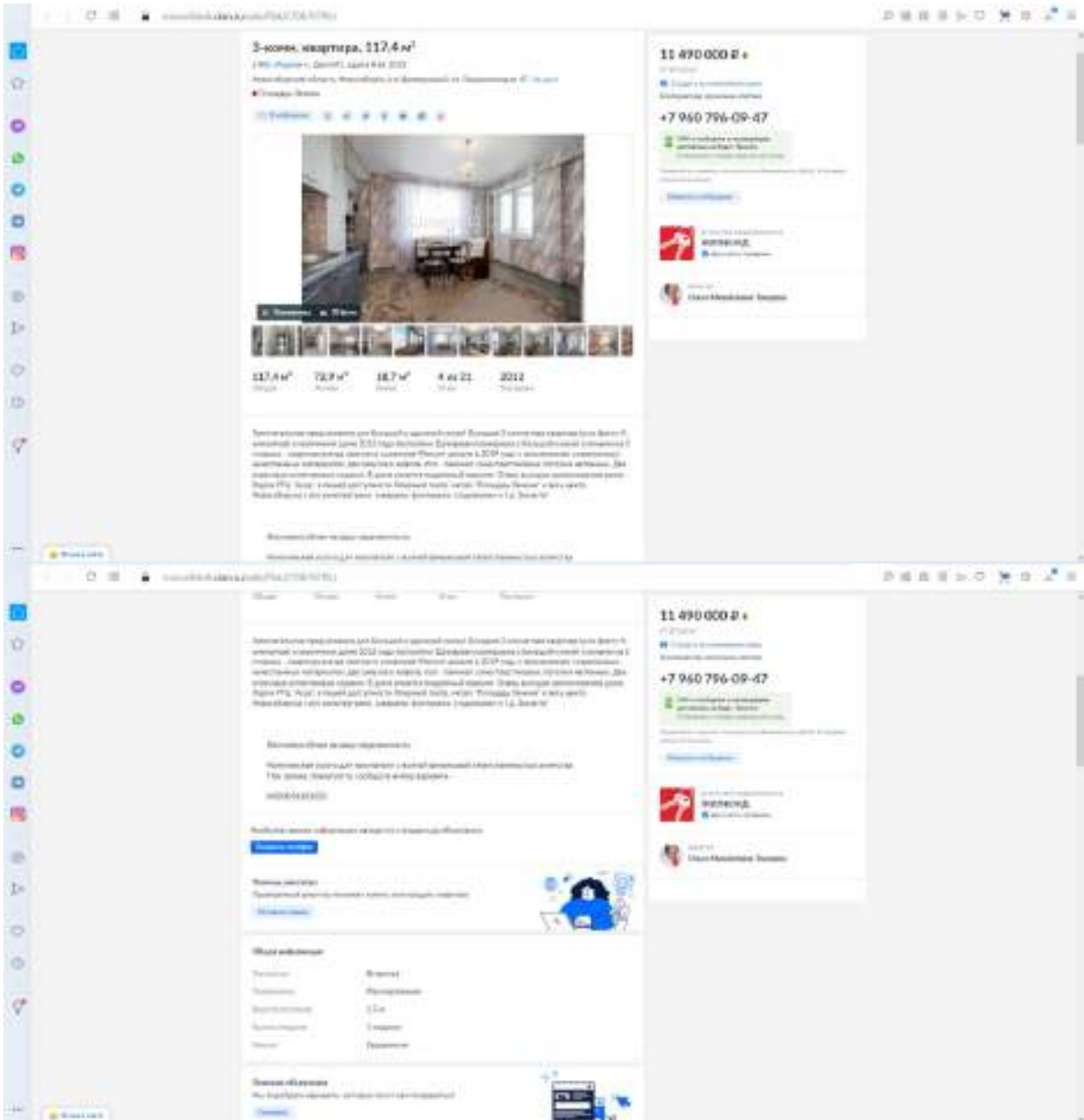
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

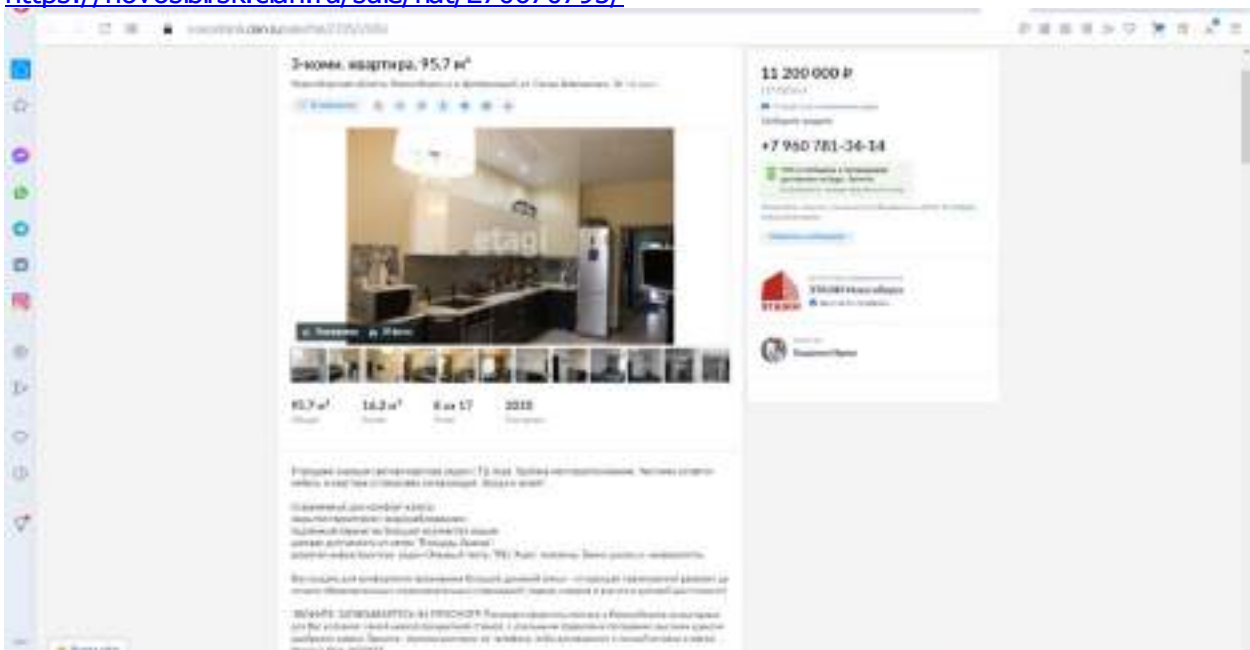
Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/259790290/>

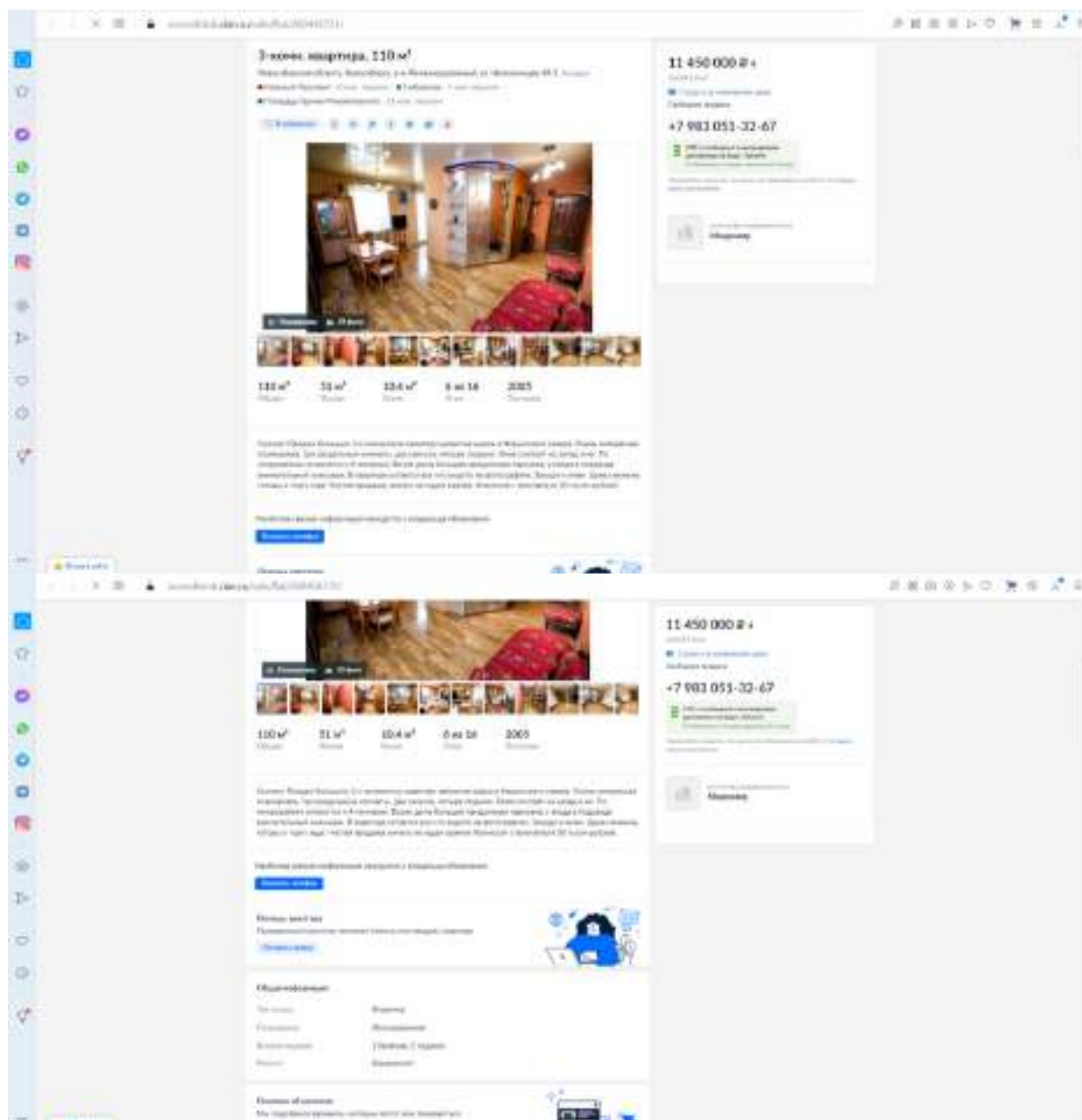


<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270670795/>



[illegible][illegible]

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/269436731/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

получено и принято в день 23.09.2021
 М. П. Продавец

ДОГОВОР купли-продажи недвижимости (квартиры)

Город Новосибирск

01.09.2021 года

Томиллина Ольга Константиновна, 25.06.1986 года рождения, место рождения: гор. Бердск Новосибирской обл., имеющая паспорт гражданина РФ серии 50 09 № 563755, выданный Отделением УФМС России по Новосибирской области в городе Бердске, код подразделения 540-014, дата выдачи: 26.10.2009, зарегистрированная по месту жительства по адресу: г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, дом 47, кв. 303, ИНН 544508059811, именуемая в дальнейшем – «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость», регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов № 3184 от 26.07.2016, далее – «Фонд», в лице Генерального директора Сторичка Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Фондом, именуемое далее по тексту – «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Фонда под управлением Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество:

- квартира, назначение: жилое помещение, площадь: общая 97,7 кв.м., этаж № 18, адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д. 47, кв. 303, кадастровый номер 54:35:101380:451 (далее и везде по тексту настоящего Договора – «Имущество»).

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности Продавцу на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.02.2014.

Право собственности зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 26.02.2014 сделана запись регистрации за номером 54-54-01/2014-568.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Имущество никому не продано, не подарено, в споре, под арестом не состоит, рептор, арестом, наймом или каким-либо иным обязательствам в пользу третьих лиц за исключением прямо указанных в настоящем Договоре не обременено.

1.4. В отношении Имущества установлены следующие ограничения:

- № 54:35:101380:451-54/163/2021-16 от 20.01.2021 (Запрещение регистрации);
- № 54-54-01/864/2014-184 от 24.09.2014 (Ипотека);
- № 54:35:101380:451-54/004/2020-11 от 03.06.2020 (Запрещение регистрации);
- № 54:35:101380:451-54/163/2020-12 от 17.09.2020 (Запрещение регистрации).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

- передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи свободным от любых прав и притязаний третьих лиц в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента подписания настоящего Договора;

1.

- предоставить Покупателю все необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество;
- уплатить все налоги и иные обязательные платежи, взимаемые с собственника Имущества, начисленные до момента продажи;
- возратить все полученное от Покупателя во исполнение настоящего Договора в случае отказа Покупателя от исполнения Договора в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента, когда Продавец считается получившим уведомление Покупателя об отказе от исполнения настоящего Договора.

2.2. Продавец имеет право:

- требовать от Покупателя приема Имущества в установленный Договором срок.

2.3. Покупатель обязан:

- нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество;
- уплатить Продавцу предусмотренную настоящим Договором цену Имущества в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- своевременно уплачивать налоги, иные обязательные платежи, в т. ч. платежи за коммунальные и прочие услуги, принимать участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории.

2.4. Покупатель имеет право:

- проверить сведения об Имуществе, предоставляемые ему Продавцом;
- в случае предоставления ему Продавцом заведомо ложных сведений об Имуществе, которые могут оказать влияние на решение Покупателя о его приобретении, требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего Договора и возмещения причиненных ему убытков;
- отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения, ненадлежащего исполнения или невозможности исполнения Продавцом обязанности по передаче Имущества, включая наличие непогашенной записи об ипотеке, незагашенных запретов регистрационных действий, иных не снятых в разумный срок ограничений и обременений в отношении Имущества; в этом случае настоящий Договор считается прекращенным с момента, когда Продавец считается получившим уведомление Покупателя об отказе от исполнения настоящего Договора.

2.5. Стороны имеют иные права и несут обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

2.6. Продавец считается исполнившим свои обязательства по передаче Имущества и собственности Покупателя с момента подписания акта приема-передачи Имущества.

2.7. Покупатель считается исполнившим свои обязательства по оплате приобретаемого Имущества в соответствии с условиями, определенными разделом 3 настоящего Договора.

2.8. Лица, сохраняющих право проживания в квартире (Имуществе), нет.

2.9. По соглашению Сторон переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации до передачи Имущества Продавцом Покупателю. Государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности оплачивает Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Имущества по настоящему Договору составляет 7 200 000 (Семь миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Покупатель обязан уплатить Продавцу цену Имущества, определенную пунктом 3.1 настоящего Договора, в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с момента подписания настоящего Договора в безналичной форме путем перечисления денег по следующим реквизитам:

- 3 900 000 (Три миллиона девятьсот тысяч) рублей 00 копеек уплачиваются на счет Продавца, открытый в целях исполнения Договора об ипотеке (с приложением) № 631/0240-0000033 от 17.09.2014, заключенного между Продавцом и Банком ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН 7710353606, по реквизитам и с назначением платежа, сообщенным Продавцом – Покупателю в письменной форме в срок не позднее 10 дней с даты подписания настоящего Договора;

- 3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек уплачиваются на счет Мурзиной Юлии Николаевны, 30.12.1982 года рождения, паспорт гражданина РФ серии 45 13 номер 202250, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское, код подразделения: 770-068, дата выдачи: 31.07.2013, зарегистрированной по месту жительства по адресу: гор. Москва, ул. Нежинская, дом 1, корп. 2, кв. 131, ИНН 540443772044, счет № 40817810000404001067 в Филиале № 5440 Банка ВТБ (публичное акционерное общество), БИК 045004719, ИНН банка 7702070139, к/с 30101810450040000719, с назначением платежа: «Оплата за ООО «Сибресурс», ИНН 5404005042, проценты и неустойка по договору займа от 22.11.2017, НДС не облагается».

3.3. Стороны договорились, что право залога на Имущество в силу закона у Продавца не возникает (п. 5 ст. 488 ГК РФ).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой государственной регистрации.

Все неустойки и иные штрафные санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Покупателем по настоящему Договору уплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр».

4.2. За просрочку передачи Имущества по настоящему Договору Продавец уплачивает Покупателю штрафную неустойку, начисляемую исходя из 0,1% (ноль, одна десятая процента) от цены Имущества, определенной пунктом 3.1 настоящего Договора.

4.3. Возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

4.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, ответственность Сторон определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. При возникновении обстоятельства непреодолимой силы, препятствующего исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими принятых на себя обязательств.

6.2. При наличии основания для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Сторона направляет другой стороне соответствующее уведомление. В этом случае Договор прекращается с момента получения Стороной указанного уведомления.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

7.2. Неурегулированные в процессе переговоров спорные вопросы передаются на разрешение суда в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в настоящем Договоре. Уведомление или иное сообщение считается полученным на 6 (Шестой) рабочий день с момента его отправки, если оно не было получено раньше.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй – у Покупателя, и третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН:

Покупатель:

ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Серебро –
инвестиции в недвижимость»
630049, Новосибирская область,
г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 260/2
ОГРН 1137746080768
ИНН 7718919844, КПП 540201001
счет получателя: 40701810500290000009
в Филиале "Газпромбанк"
(АО) "Западно-Сибирский",
БИК 045004783,
к/с 30101810400000000783

Продавец:

Томшина Ольга Константиновна,
25.06.1986 года рождения, место рождения:
г. Бердск Новосибирской обл., имеющая
паспорт гражданина РФ серии 50 09 №
563755, выданный Отделением УФМС
России по Новосибирской области в городе
Бердске, код подразделения 540-014, дата
выдачи: 26.10.2009, зарегистрированная по
месту жительства по адресу: г. Новосибирск,
ул. Орджоникидзе, дом 47, кв. 303,
ИНН 544508059811
тел. 8-983-315-90-69
semashko@me.com



(Р.С. Сторжак)

Ольга Константиновна Томшина (Томшина О.К.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области	
Произведена государственная регистрация	Право общей долевой собственности
Дата регистрации	17.09.2021
Номер регистрации	54:35:101380:451-54/129/2021-28
Государственный регистратор прав	 (подпись И.П.) Бадажков А.И. (Ф.И.О.)



Многоквартирный жилищный фонд отцов Удмуртской Республики, созданный на основании закона и зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости введен в эксплуатацию объект

Лист 1 Лист 1

Помещение			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 1
17.09.2021:			
Кадастровый номер:	54:35:101380:451		
Номер кадастрового квартала:	54:35:101380		
Дата введения кадастрового номера:	05.12.2017		
Регистраторский государственный учетный номер:	Услужный номер 54-54-01-266-2002-076		
Местоположение:	Ижевская область, г. Ижевск, ул. Ордена Мужества, д. 47, кв. 303		
Площадь, м²:	97,7		
Назначение:	Жилое помещение		
Назначение:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположен объект, название места:	Этаж № 18		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	6007035,13		
Кадастровый номер или объект недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	54:35:101380:29		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения об использовании жилого помещения в определенном виде жилых помещений специального жилищного фонда, в котором помещению присвоен дом социального использования или помещению дан статус жилого помещения:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Общая оценка:	Сведения, необходимые для назначения раздела: 5 - План расположения помещения, многоэтажного дома (этажа) (или этажа), отсутствуют		
Получила выписку:	Гусева Ирина Владимировна (гражданство: гражданство РФ), Привлеченность от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "УК "Нижнее Менделеево Центр" ДУ-11104 (основательство: "Средства инвестирования в недвижимость", 1718918844		
полное наименование документа		подпись	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 1
17.09.2021:			
Кадастровый номер:	54:35:101380:451		
1	Права собственности:	1.1	Владельцы инвестиционной доли в закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости "Средства инвестирования в недвижимость"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 54:35:101380:451-54:35:101380:29-17.09.2021 12:31:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона системы третьего лица, органы:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.09.2021 12:31:00
	номер государственной регистрации:		54:35:101380:451-54:35:101380:29-17.09.2021 12:31:00
	проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.07.2016 по 15.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Трансформация компания "Нижнее Менделеево Центр", 30017718919844
	наименование государственной регистрации:		Примечание: доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Средства инвестирования в недвижимость", выдан 26.07.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона системы третьего лица, органы:		данные отсутствуют
	сведения об урегулировании залога и в доверительном управлении (закон, если такой договор заключен для управления залогом):		данные отсутствуют
полное наименование документа		подпись	

Поискатели		Лист 3
отд. общественности		
отд. общественности		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 2
Всего листов раздела: 1		
17.06.2023г.		
Кадастровый номер: 54:05:101 380-451		
6	Получение и соблюдение порядка право требования	данные отсутствуют
7	Сведения и информация в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения и информация о наличии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правоустанавливающие и сведения о наличии существующих, а также рассматриваемых земельных и прочих прав (зарегистрированных прав), ограничений права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
		
подпись: _____		подпись: _____

