



**ЦЕНТР  
НЕЗАВИСИМОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ  
СОБСТВЕННОСТИ**

## **ОТЧЕТ №ПИФ-2309045/24**

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

**- Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.**

**Объект долевого строительства:**

**Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).**

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

**Дата оценки: 02.03.2026 г.**

**Дата составления: 02.03.2026 г.**

**Москва 2026 г.**

## Оглавление

|                                                                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Основные факты и выводы .....                                                                                                                                     | 3  |
| 2 Задание на оценку .....                                                                                                                                           | 5  |
| 3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....                                                                                                                    | 6  |
| 4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....                                                                          | 7  |
| 5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....                                                                                                                 | 8  |
| 6 Описание объекта оценки.....                                                                                                                                      | 9  |
| 6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....                                   | 9  |
| 6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки.....                                                                               | 10 |
| 6.3 Экономическое описание объекта оценки.....                                                                                                                      | 10 |
| 6.4 Строительно-техническое описание объекта .....                                                                                                                  | 11 |
| 6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости.....                                                                                              | 11 |
| 6.5 анализ местоположения .....                                                                                                                                     | 16 |
| 7 Анализ рынка.....                                                                                                                                                 | 19 |
| 7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....                                  | 19 |
| 7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки .....                                                                                                  | 19 |
| 7.3 Оценка ликвидности .....                                                                                                                                        | 25 |
| 7.4 Анализ рынка жилой недвижимости .....                                                                                                                           | 26 |
| 7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....                                                                      | 32 |
| 7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ..... | 38 |
| 7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....                                                               | 41 |
| 8 Описание процесса оценки .....                                                                                                                                    | 41 |
| 8.1 Этапы проведения оценки.....                                                                                                                                    | 42 |
| 8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....                                                                                                  | 42 |
| 8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....                                                                             | 42 |
| 8.3 Подходы к оценке .....                                                                                                                                          | 44 |
| Определение рыночной стоимости объекта оценки .....                                                                                                                 | 45 |
| 8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода .....                                                                          | 45 |
| 9 Заключение о рыночной стоимости.....                                                                                                                              | 55 |
| 9.1 Согласование результатов оценки .....                                                                                                                           | 55 |
| 9.2 Заключение о рыночной стоимости.....                                                                                                                            | 56 |
| 9.3 Расчет справедливой стоимости.....                                                                                                                              | 56 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                                                                              | 57 |
| 1. Нормативные документы .....                                                                                                                                      | 57 |
| 2. Справочная литература .....                                                                                                                                      | 57 |
| 3. Методическая литература.....                                                                                                                                     | 57 |
| Приложения .....                                                                                                                                                    | 58 |
| Приложение №1 .....                                                                                                                                                 | 58 |
| Используемая терминология.....                                                                                                                                      | 58 |
| Приложение №2 .....                                                                                                                                                 | 60 |
| Копии документов, подтверждающие проведение оценки .....                                                                                                            | 60 |
| Приложение №3 .....                                                                                                                                                 | 72 |
| Копии информационно-аналитического материала .....                                                                                                                  | 72 |
| Приложение №4 .....                                                                                                                                                 | 77 |
| Копии документов строительно-технического и юридического характера .....                                                                                            | 77 |

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Наименование объекта оценки:

- Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.

Объект долевого строительства:

Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоквартирный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).

- Основание для проведения оценки: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 24 от 26 февраля 2026г. к Договору № ПИФ-2309045 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «07» сентября 2023 года;
- Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку и предполагаемое использование: оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей заключения договора купли-продажи (договора участия в долевом строительстве) и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».
- Правообладатель объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 02.03.2026 г.
- Дата составления отчета: 02.03.2026 г.
- Срок проведения оценки: 26.02.2026 – 02.03.2026 г.

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

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес подхода, % | Итоговая величина рыночной стоимости, руб.               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------|
| - Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.<br>Объект долевого строительства:<br>Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоквартирный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска). | 6 780 000                                                        | 100            | 6 780 000<br>(Шесть миллионов семьсот восемьдесят тысяч) |

**Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:**

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Справедливая стоимость, руб.                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.</p> <p>Объект долевого строительства:</p> <p>Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м., - Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).</p> | <p><b>6 780 000</b></p> <p><b>(Шесть миллионов семьсот восемьдесят тысяч)</b></p> |

**Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:**

| Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Рыночная стоимость объекта оценки, руб.                                           | Справедливая стоимость объекта оценки, руб.                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.</p> <p>Объект долевого строительства:</p> <p>Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м., - Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска).</p> | <p><b>6 780 000</b></p> <p><b>(Шесть миллионов семьсот восемьдесят тысяч)</b></p> | <p><b>6 780 000</b></p> <p><b>(Шесть миллионов семьсот восемьдесят тысяч)</b></p> |

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

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

Оценщик:

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



02.03.2026 г.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Информация, необходимая для идентификации объекта оценки                                                                                    | - Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.<br>Объект долевого строительства:<br>Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м., - Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска). |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта              | Право общей долевой собственности.<br>Обременения – Доверительные управление.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Заказчик                                                                                                                                    | Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Правообладатель объекта                                                                                                                     | Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку                                               | Оценка справедливой стоимости производится без учета обременения и ограничения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки                                                                   | Договор участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г. (копия)<br>Выписка из ЕГРН от 02.03.2026г. № № КУВД-001/2026-12186954 (копия)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)                                      | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку                                                                                            | Оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей заключения договора купли-продажи (договора участия в долевом строительстве) и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки                                             |
| Соблюдение требований законодательства России                                                                                               | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Вид стоимости (предпосылки стоимости)                                                                                                       | Рыночная и справедливая стоимость. Предпосылки стоимости:<br>1) предполагается сделка с объектом оценки;<br>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3) дата оценки 02.03.2026;<br>4) предполагаемое использование объекта – текущее использование;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр объектов недвижимости не производился, фотографии предоставлены Заказчиком                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Дата оценки                                                                                                                                 | 02.03.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата составления отчета                                                                                                                     | 02.03.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата (период) проведения оценки                                                                                                             | 26.02.2026 – 02.03.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка                                                                                     | Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации                                         | Материалы были предоставлены в виде бумажных копий                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов                                                                                              | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Форма составления отчета об оценке                                                                                                          | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ограничения на использование,                                                                                                               | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

#### 4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### **Анализ достаточности информации.**

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

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

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

**Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных**

| № п/п | Вид документации/Наименование документа (копии)                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Договор участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г. (копия) |
| 2     | Выписка из ЕГРН от 02.03.2026г. № № КУВД-001/2026-12186954 (копия)          |

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

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

#### **Анализ достоверности информации.**

**Достоверный** - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

Описание юридического статуса объекта представлено в таблицах ниже.

**Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки, квартиры строительный № 211, общей площадью 39,2 кв. м.**

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

Источник информации: данные представленные Заказчиком

### Имущественные права

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

### Обременения оцениваемых прав:

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

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав – доверительное управление.

### Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

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

### Вывод:

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

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

## 6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.**

## 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 является жилое помещение (квартира).

### 6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

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

#### Описание жилого дома (первичный объект недвижимости)

Таблица 6

| Наименование параметра           | Значение параметра                                                                                                                                           |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип здания                       | Многоквартирный монолитно-кирпичный дом                                                                                                                      |
| Адрес                            | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Есенина, строительный №211                                                                                        |
| Год постройки                    | IV кв. 2026 г. (план сдачи дома в эксплуатацию)                                                                                                              |
| Нормативный срок службы          | Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, нормативный срок службы аналогичных домов составляет 150 лет |
| Износ согласно расчету эксперта  | 0% (по данным визуального осмотра)                                                                                                                           |
| Этаж/ Количество этажей в здании | 17/25                                                                                                                                                        |
| Материал наружных стен           | Монолит-Кирпич                                                                                                                                               |
| Материал перекрытий              | Железобетонные                                                                                                                                               |
| Пассажирский лифт                | Есть                                                                                                                                                         |
| Холодное водоснабжение           | Здание на этапе строительства                                                                                                                                |
| Горячее водоснабжение            | Здание на этапе строительства                                                                                                                                |
| Канализация                      | Здание на этапе строительства                                                                                                                                |
| Электроснабжение                 | Здание на этапе строительства                                                                                                                                |
| Теплоснабжение                   | Здание на этапе строительства                                                                                                                                |

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

### Общие сведения о первичном объекте недвижимости



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


[Войти](#)

Новостройки > Новостройки в Новосибирской области > Новосибирск > Метро Золотая нива > "Первый на Есенина"

**Строится**

## "Первый на Есенина"

📍 Адрес: Новосибирская область, Город Новосибирск, район Дзержинский

🚇 Метро: • Золотая нива 18 мин. • Березовая роща 35 мин.

☒ Проверить
 ☐ В избранное
 ☐ Сравнить

ID дома: 55681

Застroyщик: ООО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ. СЗ

Группа компаний: Первый строительный фонд

Проектная декларация: №54-002034 от 05.02.2026

Дата публикации проекта: 22.11.2023

Ввод в эксплуатацию: IV кв. 2026

Выдача ключей: 09.01.2027

Средняя цена за 1 м²: 157 043 Р

Распроданность квартир: 49%

☒ Продажа квартир через счета эскроу

**ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ НА КВАРТИРУ**



Класс энергоэффективности здания: B

Генподрядчики: ООО СМРстрой (ИНН: 5405992384)

| ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                  |                |                                   |         | Благоустройство двора                          |     |
|------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------|------------------------------------------------|-----|
| Класс недвижимости                       | Комфорт        | Количество этажей                 | 25      | Велосипедные дорожки                           | Нет |
| Материал стен                            | Монолит-кирпич | Количество квартир                | 290     | Количество детских площадок                    | 1   |
| Тип отделки                              | 1 вариант      | Жилая площадь, м²                 | 13 774  | Количество спортивных площадок                 | 1   |
| Свободная планировка                     | Нет            | Высота потолков, м                | 3 - 3,6 | Количество площадок для сбора мусора           | 1   |
| ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО                 |                | БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА                |         | НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ                          |     |
| Количество мест в паркинге               | 99             | Наличие пандуса                   | Есть    | Количество подъездов                           | 1   |
| Гостевые места на придомовой территории  | 22             | Наличие понижающих площадок       | Есть    | Количество пассажирских лифтов                 | 3   |
| Гостевые места вне придомовой территории | Нет            | Количество инвалидных подъемников | Нет     | Количество грузовых и грузопассажирских лифтов | Нет |

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

### Описание объекта оценки: однокомнатная квартира строительный № 211

Таблица 7

| Наименование параметра                                | Значение параметра                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование по ЕГРН                                  | Объект долевого строительства, находящийся по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, 1-комнатная квартира, квартира № 211, этаж 17, в осях М-П и 69, площадью 39,2 кв. м. |
| Этаж                                                  | 17                                                                                                                                                                                                                |
| Количество жилых комнат                               | 1                                                                                                                                                                                                                 |
| Общая площадь квартиры в т.ч:                         | 39,2 кв.м                                                                                                                                                                                                         |
| площадь помещений вспомогательного использования      | кухня 14,0 кв.м., холл 3,9 кв.м., санузел 4,1 кв.м.                                                                                                                                                               |
| Жилая площадь                                         | 17,2 кв.м                                                                                                                                                                                                         |
| Высота помещений по внутреннему объему                | Нет данных                                                                                                                                                                                                        |
| Вид из окна                                           | На улицу                                                                                                                                                                                                          |
| Внутренняя отделка                                    | Под чистовую отделку                                                                                                                                                                                              |
| Техническое состояние объекта                         | Здание на этапе строительства                                                                                                                                                                                     |
| Оконные блоки                                         | Пластиковые стеклопакеты                                                                                                                                                                                          |
| Входная и межкомнатные двери                          | Входная металлическая                                                                                                                                                                                             |
| Тип санузла                                           | Совмещенный                                                                                                                                                                                                       |
| Коммуникационные системы                              | Центральные системы жизнеобеспечения                                                                                                                                                                              |
| Оборудование для вышеперечисленных систем             | Не установлено                                                                                                                                                                                                    |
| Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ | Анализ технической документации и фактической планировки не проводился                                                                                                                                            |

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

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

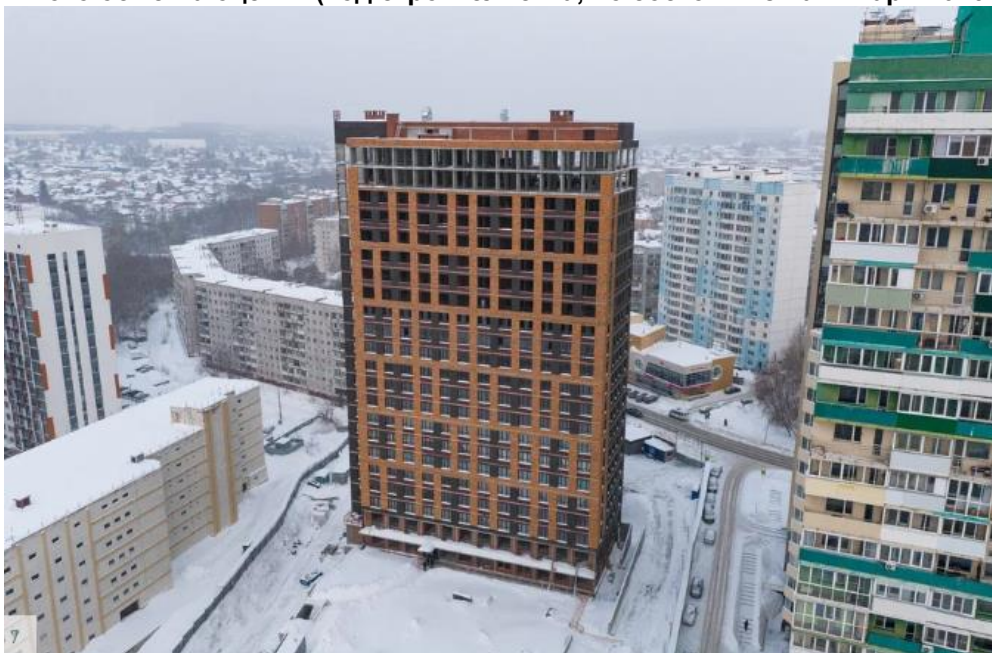


Фото 1.



Фото 2



Фото 3



Фото 4

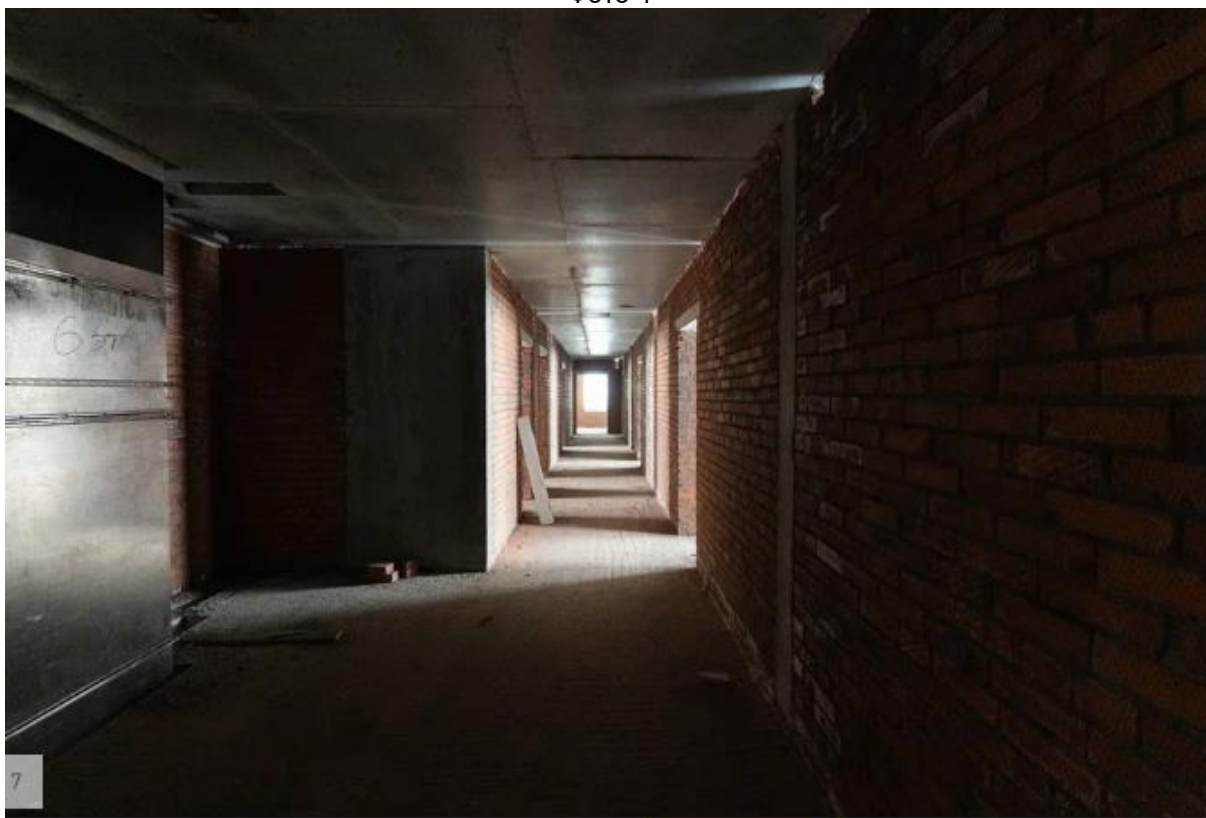


Фото 5



Фото 6

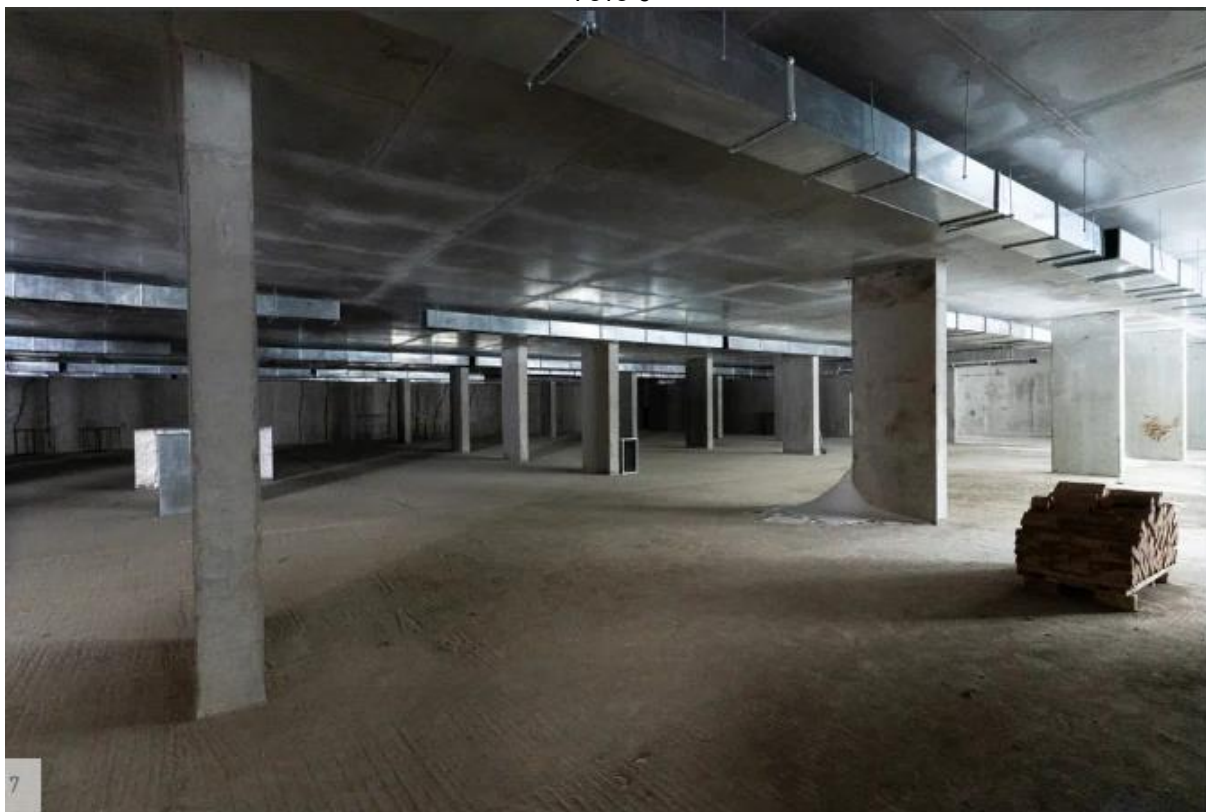


Фото 7

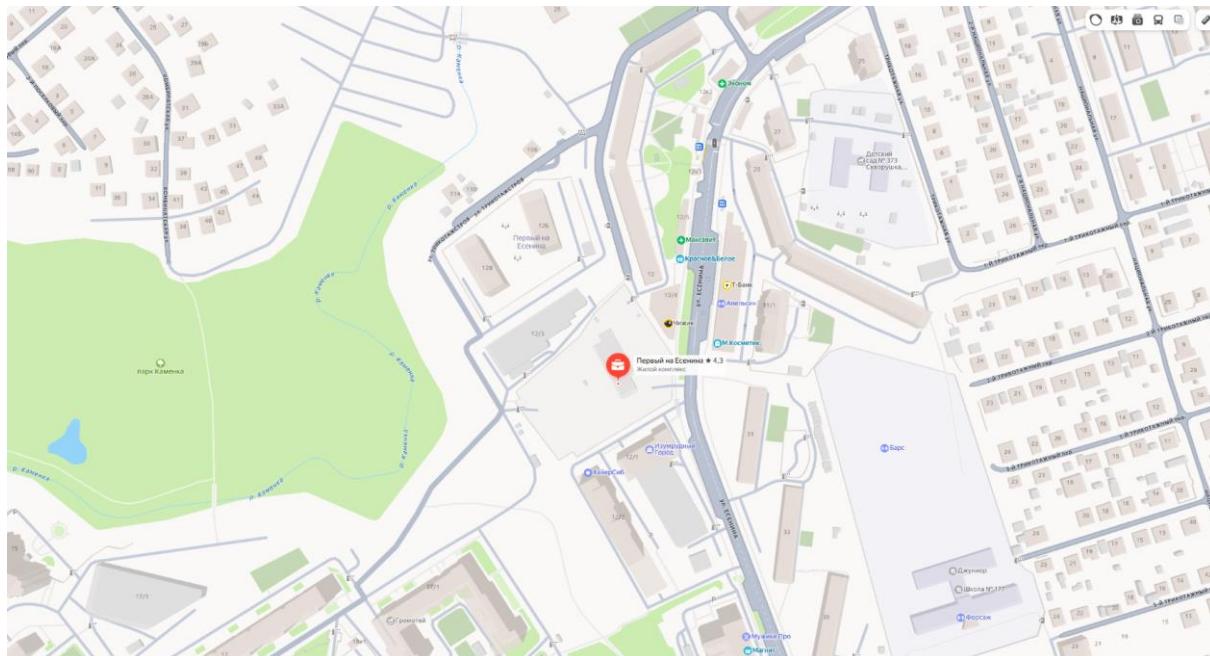
**Вывод:** Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании предоставленных документов. Проведенное описание объекта недвижимости позволило сделать следующие заключения:

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

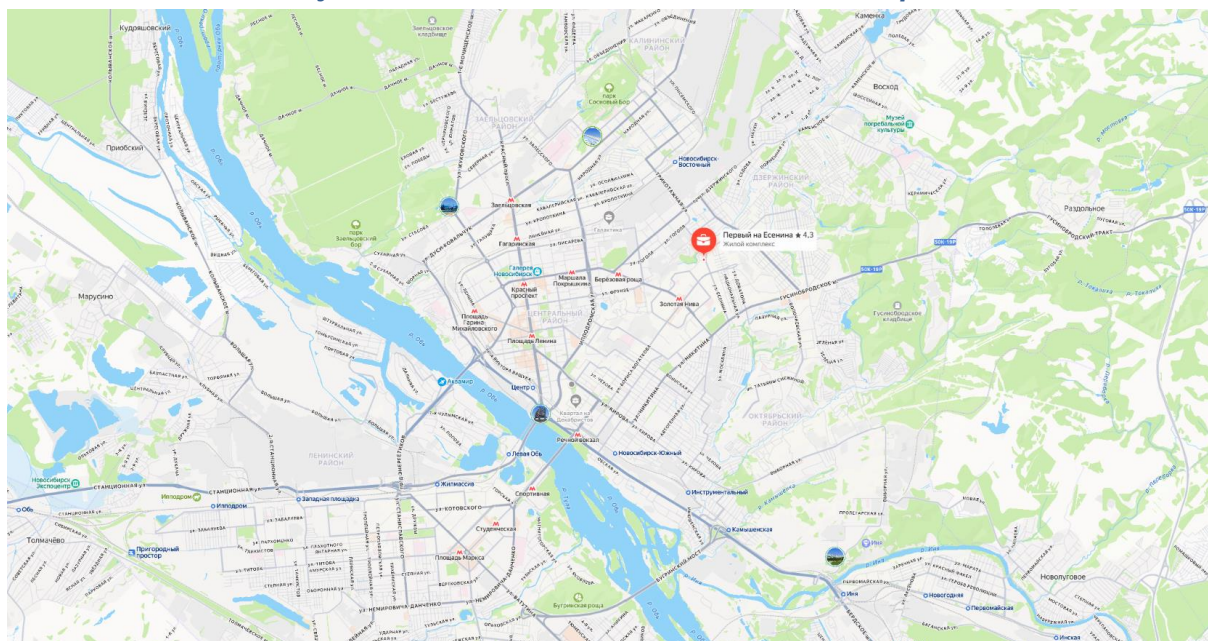
## 6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки является: права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г. Объект долевого строительства: Однокомнатная квартира, строительный номер № 211, общей площадью 39,20 кв.м, расположенная на 17 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Есенина, кадастровый номер земельного участка 54:35:014205:39.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.



**Рисунок 1 Местоположение объекта на карте**



**Рисунок 2 Местоположение объекта на карте**

Новоси́бирск — третий по численности населения город России, крупнейший город её азиатской части, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и Новосибирского района (в состав последнего не входит), центр Западно-Сибирского экономического района. Город областного значения, образует муниципальное образование город Новосибирск со статусом городского округа. Место нахождения полномочного представителя Президента в СФО, президиума Сибирского отделения Российской академии наук, 5го апелляционного суда общей юрисдикции и Кассационного военного суда.

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

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

Расположен на обоих берегах Оби рядом с Новосибирским водохранилищем, образованным на Оби, перегороженной плотиной Новосибирской ГЭС. Территория города составляет 502,7 км<sup>2</sup>.

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

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

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

**Дзержинский район** — один из десяти районов города Новосибирска, расположен на правом берегу Оби.



Территория района — 36,5 км<sup>2</sup>. Протяжённость района с севера на юг составляет 5 километров, с запада на восток — 5,5 километров.

Экономика и социальная сфера

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

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

63 тыс. руб., что выше среднегородских показателей.

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

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

Образование

Сибирская академия финансов и банковского дела

Новосибирский радиотехнический колледж

Новосибирский колледж легкой промышленности и сервиса

Новосибирский строительно-монтажный колледж

Аэрокосмический лицей имени Ю. В. Кондратюка

Транспорт

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

#### Жилищное строительство

«Дзержинский район растет, развивается и строительные компании, которые заходят на эту территорию, подчеркивают это своими интересными проектами и качеством строительства», — отмечают риэлторские агентства. Дзержинский район, имеет очень хороший потенциал, здесь много участков под застройку, поэтому прогнозирую рост цены квадратного метра как новостройки, так и вторичного жилья.

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

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

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



**Рисунок 3 Характер окружающей застройки.**

#### Вывод:

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

Основным направлением развития района является жилищное строительство. В настоящее время представлены 11 жилых комплексов, строящиеся в Дзержинском районе Новосибирска от 10 застройщиков. Квартиры в жилых домах пользуются спросом у всех категорий населения.

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

- ✓ анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- ✓ анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- ✓ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- ✓ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

**Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.**

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

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

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

#### **О текущей ситуации в российской экономике. Итоги 2025г**

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% в ноябре. Без учета сезонности увеличение на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (прогноз +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г<sup>2</sup>). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г ноября.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесечном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 г. инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 2025 | IV кв. 25        | дек.25               | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|---------------------------------------------------|------|------------------|----------------------|--------|--------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                   |      |                  |                      |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |      |
| <b>ВВП*</b>                                       | 1,0  | 1,0              | 1,9                  | 0,1    | 1,0    | 0,6        | 1,1       | 1,4      | 4,9  | 5,3       | 4,0        | 5,0       | 5,9      | 4,1  |
| Сельское хозяйство                                | 4,9  | 12,0             | 15,5                 | 20,4   | 7,2    | 3,8        | 1,4       | 0,6      | -3,3 | -7,3      | -6,4       | 10,5      | 1,5      | 0,2  |
| Строительство                                     | 2,5  | 2,3              | 4,8                  | 0,1    | 0,6    | 1,3        | 1,9       | 5,8      | 3,8  | 5,9       | 0,5        | 5,2       | 3,2      | 9,0  |
| Оптовая торговля                                  | -2,8 | -2,0             | 1,5                  | -5,6   | -2,5   | -2,8       | -4,2      | -2,1     | 6,9  | 5,5       | 3,6        | 8,1       | 11,7     | 10,0 |
| Суммарный оборот                                  | 2,9  | 4,1              | 3,9                  | 3,6    | 4,8    | 2,5        | 2,1       | 2,7      | 7,1  | 5,1       | 6,0        | 7,8       | 9,9      | 8,0  |
| Розничная торговля                                | 2,6  | 4,0              | 3,9                  | 3,3    | 4,8    | 2,1        | 1,6       | 2,6      | 7,7  | 5,1       | 6,3        | 8,5       | 11,5     | 8,0  |
| Платные услуги населению                          | 2,7  | 3,3              | 3,1                  | 3,4    | 3,5    | 2,7        | 2,4       | 2,3      | 4,3  | 3,9       | 3,4        | 5,0       | 5,0      | 6,9  |
| Общественное питание                              | 8,7  | 9,6              | 9,4                  | 8,2    | 11,2   | 8,9        | 9,1       | 7,1      | 11,9 | 12,0      | 13,4       | 11,2      | 10,7     | 13,9 |
| Грузооборот транспорта                            | -0,7 | -0,5             | -1,3                 | -3,0   | 2,7    | -1,7       | 0,7       | -1,3     | 0,5  | 0,9       | 0,4        | -0,9      | 1,5      | -0,6 |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | -1,3 | -0,6             | -2,2                 | -2,7   | 3,1    | -2,0       | -1,7      | -0,7     | -2,6 | -2,3      | -2,6       | -2,2      | -3,3     | 2,0  |
| Инвестиции в основной капитал                     | -    | 0,5 <sup>1</sup> | -                    | -      | -      | -3,1       | 1,5       | 8,7      | 8,4  | 4,9       | 5,7        | 8,7       | 14,8     | 9,8  |
| Промышленное производство**                       | 1,3  | 2,3              | 3,7                  | 0,4    | 2,5    | 1,2        | 1,5       | 0,1      | 5,1  | 6,1       | 3,4        | 4,8       | 6,2      | 4,3  |
| Добыча полезных ископаемых**                      | -1,6 | -0,4             | -2,8                 | 0,4    | 1,4    | -0,6       | -1,4      | -4,2     | -0,5 | -0,5      | -1,3       | -1,4      | 0,9      | -1,0 |
| Обрабатывающие производства**                     | 3,6  | 4,3              | 7,8                  | 1,0    | 3,5    | 2,5        | 3,6       | 3,9      | 9,1  | 10,9      | 6,3        | 9,1       | 10,2     | 8,7  |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                 | 8,7  | 6,6              | 5,6/6,5 <sup>2</sup> | 6,6    | 7,7    | 8,3        | 9,8       | 10,1     | 9,5  | 9,0       | 8,9        | 8,3       | 7,6      | 7,4  |
| <b>Индекс цен производителей</b>                  |      |                  |                      |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |      |
| Промышленность                                    | 1,9  | -1,2             | -3,3                 | -1,0   | 0,7    | -0,3       | 1,0       | 8,4      | 12,1 | 4,8       | 9,7        | 16,2      | 19,3     | 4,0  |
| Добыча полезных ископаемых                        | -9,8 | -15,9            | -21,6                | -14,7  | -11,4  | -14,3      | -15,0     | 6,9      | 17,7 | -5,2      | 9,5        | 35,4      | 45,3     | 4,2  |
| Обрабатывающие производства                       | 3,9  | 1,0              | -0,3                 | 1,0    | 2,3    | 1,9        | 4,5       | 8,4      | 11,2 | 7,6       | 10,0       | 12,8      | 15,0     | 2,8  |

| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 2025                | IV кв. 25 | дек.25 | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024   | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023   |
|-------------------------------------------------|---------------------|-----------|--------|--------|--------|------------|-----------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|
| Рынок труда и доходы населения                  |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>Реальная заработная плата</b>                |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 4,8 <sup>3</sup>    | -         | -      | 5,8    | 6,1    | 5,3        | 4,6       | 3,4      | 9,7    | 9,0       | 8,1        | 7,8       | 11,0     | 8,2    |
| <b>Номинальная заработная плата</b>             |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| рублей                                          | 96 772 <sup>3</sup> | -         | -      | 98 193 | 99 707 | 96 278     | 100 023   | 92 305   | 89 069 | 100 620   | 83 891     | 86 495    | 80 582   | 74 854 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 14,2 <sup>3</sup>   | -         | -      | 12,8   | 14,3   | 14,0       | 14,9      | 13,8     | 19,0   | 18,8      | 17,8       | 16,7      | 19,5     | 14,6   |
| <b>Реальные денежные доходы</b>                 |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 7,7                 | 6,0       | -      | -      | -      | 8,0        | 9,7       | 8,3      | 9,9    | 11,6      | 9,8        | 9,5       | 8,0      | 6,5    |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>   |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 7,4                 | 5,8       | -      | -      | -      | 7,7        | 10,1      | 7,1      | 8,2    | 10,4      | 8,6        | 7,0       | 5,9      | 6,1    |
| <b>Численность рабочей силы</b>                 |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 0,0                 | -0,1      | -0,1   | -0,4   | 0,2    | 0,2        | 0,0       | 0,0      | 0,1    | 0,1       | -0,1       | 0,4       | 0,0      | 0,5    |
| млн чел.                                        | 76,1                | 76,4      | 76,3   | 76,3   | 76,5   | 76,5       | 76,1      | 75,5     | 76,1   | 76,4      | 76,3       | 76,1      | 75,5     | 76,0   |
| млн чел. (SA)                                   | 76,1                | 76,1      | 76,0   | 76,0   | 76,2   | 76,2       | 76,2      | 76,1     | 76,1   | 76,1      | 76,0       | 76,2      | 76,1     | 76,0   |
| <b>Численность занятых</b>                      |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 0,3                 | 0,1       | 0,1    | -0,2   | 0,3    | 0,5        | 0,4       | 0,4      | 0,8    | 0,7       | 0,5        | 1,0       | 0,7      | 1,4    |
| млн чел.                                        | 74,4                | 74,7      | 74,7   | 74,7   | 74,8   | 74,8       | 74,4      | 73,7     | 74,2   | 74,7      | 74,5       | 74,2      | 73,4     | 73,6   |
| млн чел. (SA)                                   | 74,4                | 74,5      | 74,4   | 74,4   | 74,5   | 74,5       | 74,5      | 74,4     | 74,2   | 74,3      | 74,2       | 74,2      | 74,0     | 73,6   |
| <b>Численность безработных</b>                  |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -12,2               | -7,5      | -8,1   | -8,9   | -5,4   | -11,6      | -13,7     | -15,3    | -20,2  | -20,9     | -19,4      | -19,3     | -21,2    | -19,7  |
| млн чел.                                        | 1,7                 | 1,6       | 1,6    | 1,6    | 1,7    | 1,6        | 1,7       | 1,8      | 1,9    | 1,8       | 1,8        | 1,9       | 2,1      | 2,4    |
| млн чел. (SA)                                   | 1,7                 | 1,6       | 1,6    | 1,6    | 1,7    | 1,7        | 1,7       | 1,7      | 1,9    | 1,8       | 1,9        | 2,0       | 2,1      | 2,4    |
| <b>Уровень занятости</b>                        |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,3                | 61,3      | 61,3   | 61,2   | 61,4   | 61,3       | 61,3      | 61,3     | 61,3   | 61,5      | 61,3       | 61,3      | 61,2     | 60,8   |
| <b>Уровень безработицы</b>                      |                     |           |        |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к рабочей силе                              | 2,2                 | 2,2       | 2,2    | 2,1    | 2,2    | 2,1        | 2,2       | 2,3      | 2,5    | 2,3       | 2,4        | 2,6       | 2,8      | 3,2    |
| SA                                              | 2,2                 | 2,1       | 2,1    | 2,1    | 2,2    | 2,2        | 2,2       | 2,3      | 2,5    | 2,3       | 2,5        | 2,6       | 2,7      | 3,2    |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

<sup>2</sup> В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

<sup>3</sup> В январе-ноябре 2025 г.

\* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

\*\* Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ<sup>1</sup>

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | 2025  | IV кв. 25 | дек.25 | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023  |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-----------|--------|--------|--------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | 1,3   | 2,3       | 3,7    | 0,4    | 2,5    | 1,2        | 1,5       | 0,1      | 5,1  | 6,1       | 3,4        | 4,8       | 6,2      | 4,3   |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | -1,6  | -0,4      | -2,8   | 0,4    | 1,4    | -0,6       | -1,4      | -4,2     | -0,5 | -0,5      | -1,3       | -1,4      | 0,9      | -1,0  |
| добыча угля                                                     | -1,7  | -1,4      | -4,8   | 0,4    | 0,3    | -4,0       | -2,6      | 1,2      | 3,0  | 3,3       | 0,0        | 1,0       | 7,5      | 0,3   |
| добыча металлических руд                                        | 1,7   | 0,4       | -2,2   | 2,3    | 1,2    | 0,8        | 2,9       | 2,9      | 2,9  | 4,9       | 2,3        | 1,8       | 2,5      | -1,7  |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -11,6 | -15,9     | -19,4  | -16,4  | -12,7  | -9,9       | -11,7     | -8,3     | 0,7  | 5,6       | -1,5       | -4,2      | 3,2      | -3,4  |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | -1,8  | -3,7      | -8,5   | -2,5   | 2,7    | -0,6       | 1,5       | -4,2     | 4,3  | 9,4       | 2,1        | -1,9      | 7,2      | 3,4   |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | 3,6   | 4,3       | 7,8    | 1,0    | 3,5    | 2,5        | 3,6       | 3,9      | 9,1  | 10,9      | 6,3        | 9,1       | 10,2     | 8,7   |
| пищевая промышленность                                          | -0,5  | 0,2       | 1,2    | -0,5   | 0,0    | -0,1       | -0,7      | -1,5     | 5,0  | 4,2       | 3,1        | 5,8       | 7,6      | 5,2   |
| в т.ч.                                                          |       |           |        |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| пищевые продукты                                                | -0,4  | -0,6      | -0,4   | -1,2   | -0,3   | 0,9        | -1,1      | -0,7     | 4,2  | 2,8       | 1,8        | 6,0       | 6,7      | 6,6   |
| напитки                                                         | -3,3  | 0,1       | 3,5    | -2,6   | -0,5   | -6,7       | 0,6       | -7,8     | 12,1 | 12,7      | 13,0       | 6,9       | 16,6     | 1,1   |
| табачные изделия                                                | 6,7   | 18,0      | 25,9   | 21,1   | 9,2    | 1,5        | 4,3       | 4,7      | -2,4 | 4,0       | -3,7       | -2,5      | -6,3     | -10,0 |
| лёгкая промышленность                                           | -3,5  | -2,8      | -2,3   | -2,9   | -3,1   | -2,5       | -5,2      | -3,1     | 10,2 | 10,9      | 4,9        | 10,3      | 15,5     | 11,4  |
| в т.ч.                                                          |       |           |        |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| текстильные изделия                                             | -0,6  | -0,5      | -1,5   | -2,9   | 3,2    | 4,2        | -6,2      | 0,1      | 12,0 | 9,1       | 8,5        | 18,2      | 12,8     | 3,7   |
| одежда                                                          | -2,2  | -2,9      | -2,3   | 0,3    | -6,6   | -4,9       | -2,0      | 1,1      | 12,0 | 20,1      | 5,6        | 7,3       | 15,3     | 15,2  |
| кожа и изделия из неё                                           | -12,6 | -6,9      | -3,9   | -11,8  | -5,2   | -8,7       | -12,2     | -21,2    | 1,5  | -11,7     | -4,1       | 3,6       | 21,2     | 15,6  |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | -5,1  | -8,7      | -9,1   | -9,1   | -7,7   | -4,4       | -5,2      | -1,8     | 4,3  | 2,2       | 1,1        | 5,0       | 10,3     | 1,3   |
| в т.ч.                                                          |       |           |        |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | -3,5  | -5,5      | -6,9   | -6,1   | -3,5   | -3,1       | -3,8      | -1,6     | 5,0  | 4,9       | 0,8        | 3,4       | 12,0     | -1,6  |
| бумага и бумажные изделия                                       | -3,9  | -6,9      | -8,3   | -7,3   | -5,0   | -3,6       | -3,5      | -1,2     | 4,5  | 2,0       | 3,1        | 4,4       | 9,2      | 2,2   |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -13,7 | -23,3     | -17,5  | -23,2  | -28,5  | -10,7      | -14,7     | -4,4     | 1,8  | -4,7      | -5,2       | 11,2      | 9,5      | 6,3   |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | -0,4  | -0,2      | -0,8   | 0,4    | -0,1   | -3,5       | 2,6       | -0,5     | -1,4 | -0,5      | 0,1        | -1,8      | -3,3     | 2,5   |
| химический комплекс                                             | 0,5   | -0,2      | 1,2    | -1,4   | -0,1   | -0,3       | 0,6       | 1,9      | 6,5  | 6,9       | 5,4        | 5,2       | 8,7      | 4,9   |
| в т.ч.                                                          |       |           |        |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| химические вещества и химические продукты                       | -0,8  | -1,9      | -0,6   | -2,6   | -2,5   | -1,9       | 0,5       | 0,0      | 4,6  | 4,7       | 3,6        | 2,5       | 7,8      | 5,2   |
| лекарственные средства и медицинские материалы                  | 15,4  | 15,6      | 12,9   | 13,5   | 21,0   | 17,5       | 11,9      | 16,8     | 19,3 | 25,2      | 18,9       | 19,7      | 12,5     | -0,4  |
| резиновые и пластмассовые изделия                               | -6,7  | -6,2      | -1,4   | -8,7   | -8,0   | -8,8       | -8,3      | -3,1     | 3,7  | 0,8       | 1,5        | 4,1       | 9,3      | 8,0   |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции       | -8,3  | -7,4      | -5,7   | -6,4   | -9,5   | -9,5       | -8,3      | -7,8     | 6,8  | 5,1       | 4,8        | 6,2       | 13,1     | 0,9   |
| металлургический комплекс                                       | 2,8   | 6,3       | 18,0   | -1,4   | 1,6    | -0,9       | 2,0       | 4,5      | 6,3  | 5,1       | 3,3        | 9,5       | 8,7      | 8,7   |
| в т.ч.                                                          |       |           |        |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| металлургия                                                     | -2,1  | 2,9       | 16,9   | -4,1   | -4,2   | -7,0       | -2,5      | -1,6     | -1,5 | -3,0      | -1,6       | -0,4      | -1,0     | 3,0   |
| готовые металлические изделия                                   | 18,0  | 16,7      | 21,5   | 7,1    | 19,6   | 17,9       | 16,0      | 23,4     | 30,4 | 30,1      | 18,3       | 40,0      | 38,6     | 26,4  |

| в % к соотв. периоду предыдущего года               | 2025  | IV кв. 25 | дек.25 | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|-----------------------------------------------------|-------|-----------|--------|--------|--------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| машиностроительный комплекс в т.ч.                  | 7,7   | 3,2       | 6,5    | -1,0   | 3,4    | 9,3        | 7,8       | 13,7     | 19,8 | 20,5      | 15,0       | 18,9      | 26,4     | 25,0 |
| компьютеры, электроника, оптика                     | 11,7  | 6,5       | 1,0    | 11,1   | 9,3    | 13,3       | 17,8      | 12,4     | 26,4 | 27,8      | 18,8       | 25,9      | 36,4     | 39,4 |
| электрооборудование                                 | -3,8  | -5,3      | 3,0    | -12,2  | -9,7   | -3,6       | -5,3      | 0,1      | 9,7  | 14,7      | 4,8        | 6,0       | 13,1     | 20,6 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | -8,9  | -8,1      | 0,9    | -14,6  | -6,8   | -13,2      | -6,4      | -1,0     | 2,2  | 4,3       | -3,5       | 1,7       | 7,5      | 8,1  |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы             | -23,1 | -31,5     | -20,2  | -35,3  | -38,4  | -25,5      | -23,2     | -9,9     | 18,5 | 12,5      | 10,2       | 19,7      | 37,5     | 16,0 |
| прочие транспортные средства и оборудование         | 32,0  | 28,3      | 28,6   | 18,5   | 30,4   | 40,1       | 28,1      | 38,9     | 27,8 | 29,3      | 27,4       | 26,2      | 27,1     | 29,0 |
| прочие производства в т.ч.                          | -1,9  | -4,3      | -7,2   | -5,0   | 2,4    | -1,2       | -2,3      | 2,3      | 13,2 | 17,0      | 7,2        | 14,0      | 13,7     | 7,0  |
| мебель                                              | -8,9  | -3,6      | -1,6   | -3,9   | -5,6   | -9,4       | -10,2     | -4,8     | 16,3 | 8,8       | 12,7       | 18,0      | 29,9     | 11,5 |
| прочие готовые изделия                              | 0,3   | 5,7       | 15,8   | 2,3    | -1,5   | -4,8       | -2,0      | 1,7      | 12,0 | 7,4       | 9,5        | 18,6      | 14,4     | 13,4 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                | -1,2  | -6,1      | -12,1  | -6,4   | 4,8    | 1,2        | -0,6      | 3,9      | 12,7 | 20,3      | 5,6        | 12,4      | 10,0     | 5,0  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром          | -1,6  | -1,0      | -0,7   | -3,4   | 1,1    | 0,1        | 0,1       | -4,5     | 2,4  | -0,1      | 2,0        | 2,2       | 5,3      | 0,0  |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов    | -4,3  | -4,5      | -6,2   | -3,2   | -3,9   | -4,6       | -5,0      | -3,2     | 4,1  | 3,2       | 3,2        | 5,0       | 5,2      | 0,3  |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России  
 1 В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Источник

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2025\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.html)

## Инфляция (текущая ценовая ситуация)

Потребительская инфляция с 10 по 16 февраля 2026

1. На неделе с 10 по 16 февраля 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,12% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,15% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – до 0,7% н/н. На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,1% н/н. Сохранилось удешевление молочной продукции (-0,2% н/н), сыра (-0,1% н/н), круп (рис подешевел на -0,2%, гречневая крупа – на -0,1% н/н) и масла сливочного (-0,4% н/н). Продолжили дешеветь свинина и мясо кур (по -0,4% н/н), на говядину замедление роста цен (до 0,4% н/н). Цены на масло подсолнечное и муку не изменились (0,0% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены не изменились (0,00% н/н). Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,8% н/н), в том числе электротовары (-1,7% н/н), средства связи (-0,6% н/н), телерадиотовары (-0,5% н/н). Также снизились цены на строительные материалы (-0,1% н/н), продолжили снижаться цены на одежду (-0,2% н/н), на обувь цены не изменились. Стабильны цены на легковые автомобили (0,0% н/н), как на отечественные, так и на иномарки. Темпы роста цен на медикаменты снизились до 0,3% н/н. Замедлился рост цен на бензин (до 0,11% н/н), на дизельное топливо сохранился околонулевой рост цен (0,02% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 10 по 16 февраля 2026 года темпы роста цен составили 0,27% н/н. Продолжилось удешевление поездки на отдых на Черноморское побережье России (-0,1% н/н). Темпы роста цен на бытовые услуги и на услуги по восстановлению зуба пломбой практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,4% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 10 по 16 февраля на мировых рынках продовольствия средний рост цен составил 0,4% (+0,3% неделей ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подешевели на 0,8% г/г. На отчетной неделе увеличилась стоимость пшеницы в США (+3,9%) и во Франции (+0,7%), кукурузы (+0,5%), белого сахара (+2,0%) и говядины (+0,4%). Продолжился рост стоимости соевых бобов (+1,0%), при этом сохранилось снижение цен на сахар-сырец (-2,4%) и пальмовое масло (-0,5%). Соевое масло незначительно подешевело к прошлой неделе (-0,3%). Мировые цены на свинину не изменились.

6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на 1,6% (+1,1% на прошлой неделе) из-за снижения стоимости как смешанных (-1,4%), так и азотных (-1,8%) удобрений. В годовом выражении в феврале удобрения подорожали на 8,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отмечается незначительное снижение на 0,5% (-0,7% неделей ранее) на фоне отрицательной динамики в ценах на железную руду (-1,2%) и металлопрокат (-0,5%). Стоимость металлолома и арматуры сохранилась на уровне прошлой недели. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы уменьшились на 0,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 1,9% (-0,6% на прошлой неделе), что обусловлено сокращением стоимости алюминия (-1,8%), меди (-2,0%) и никеля (-1,8%). В годовом выражении в феврале цветные металлы выросли в цене на 22,0% г/г.

### О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 10 ПО 16 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)

|                                                             | 2026 год<br>на 16 фев |             |           |                 | 2025 год         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|-----------|-----------------|------------------|
|                                                             | г/г                   | 10 - 16 фев | 3 - 9 фев | январь<br>(м/м) | февраль<br>(м/м) |
| Индекс потребительских цен                                  | 5,85                  | 0,12        | 0,13      | 1,62            | 0,81             |
| Продовольственные товары                                    | 5,62                  | 0,15        | 0,24      | 1,95            | 1,27             |
| - без плодоовощной продукции                                | 6,84                  | 0,10        | 0,10      | 1,00            | 1,12             |
| - плодоовощная продукция                                    | -1,83                 | 0,65        | 1,67      | 8,76            | 2,27             |
| Непродовольственные товары                                  | 3,12                  | 0,00        | 0,09      | 0,61            | 0,26             |
| - без бензина                                               | 1,85                  | -0,02       | 0,07      | 0,49            | 0,22             |
| - бензин автомобильный                                      | 11,65                 | 0,11        | 0,21      | 1,35            | 0,51             |
| Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)              | 13,49                 | 0,27        | 0,03      | 2,85            | 0,50             |
| <b>Основные социально значимые продовольственные товары</b> |                       |             |           |                 |                  |
| <b>Мясо и птица</b>                                         |                       |             |           |                 |                  |
| Баранина                                                    | 2,74                  |             | 0,19      | 0,44            | 0,84             |
| Говядина                                                    | 0,39                  |             | 0,59      | 2,13            | 1,57             |
| Свинина                                                     | -0,35                 |             | -0,54     | 0,72            | 0,06             |
| Куры                                                        | -0,39                 |             | -0,12     | -0,13           | -1,03            |
| <b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>            |                       |             |           |                 |                  |
| Хлеб                                                        | 0,17                  |             | 0,22      | 1,06            | 1,17             |
| Мука                                                        | 0,00                  |             | -0,46     | 0,82            | -0,48            |
| Пшено                                                       | -0,01                 |             | -0,01     | -0,05           | 0,49             |
| Крупа гречневая                                             | -0,12                 |             | -0,04     | 0,73            | -0,36            |
| Рис                                                         | -0,16                 |             | -0,32     | -0,18           | 0,15             |
| <b>Прочие продовольственные товары</b>                      |                       |             |           |                 |                  |
| Яйца                                                        | 3,38                  |             | 1,52      | 1,15            | -2,09            |
| Рыба                                                        | 0,31                  |             | 0,23      | 1,26            | 3,23             |
| Сахар                                                       | 0,27                  |             | 0,33      | -0,40           | 0,32             |
| Вермишель                                                   | 0,08                  |             | 0,03      | 0,74            | 0,46             |
| Масло подсолнечное                                          | -0,01                 |             | 0,25      | 0,20            | 0,71             |
| Чай                                                         | -0,06                 |             | -0,05     | 0,40            | 1,47             |
| Молоко                                                      | -0,19                 |             | -0,05     | 0,53            | 1,85             |
| Соль                                                        | -0,23                 |             | 0,17      | 0,11            | 1,26             |
| Кефир                                                       | -0,24                 |             | -0,13     | 0,69            | -                |
| Масло сливочное                                             | -0,39                 |             | -0,16     | -0,14           | 0,59             |
| <b>Детское питание</b>                                      |                       |             |           |                 |                  |
| Смеси сухие молочные                                        | 0,07                  |             | 0,05      | -0,14           | 1,41             |
| Консервы овощные                                            | -0,02                 |             | 0,82      | 0,99            | 1,51             |
| Консервы фруктово-ягодные                                   | -0,03                 |             | 0,46      | 1,81            | 1,67             |
| Консервы мясные                                             | -0,26                 |             | 0,11      | 1,80            | 2,69             |
| <b>Плодоовощная продукция</b>                               |                       |             |           |                 |                  |
| Морковь                                                     | 2,42                  |             | 1,73      | 7,85            | 0,44             |
| Картофель                                                   | 1,11                  |             | 1,42      | 9,41            | 6,98             |
| Огурцы                                                      | 0,92                  |             | 5,16      | 32,68           | 3,42             |
| Капуста                                                     | 0,47                  |             | 1,14      | 7,21            | 4,58             |
| Томаты                                                      | 0,40                  |             | 1,33      | 17,98           | 4,62             |
| Лук                                                         | 0,35                  |             | 0,04      | 5,28            | 1,07             |
| Яблоки                                                      | 0,34                  |             | 0,46      | 4,29            | 1,33             |
| <b>Отдельные непродовольственные товары</b>                 |                       |             |           |                 |                  |
| Медикаменты                                                 | 0,29                  |             | 0,53      | 0,71            | 0,84             |
| Бензин                                                      | 0,11                  |             | 0,21      | 1,35            | 0,51             |
| Автомобиль отечественный                                    | 0,00                  |             | 0,01      | 1,24            | 0,29             |
| Автомобиль иностранный                                      | 0,00                  |             | 0,04      | 1,66            | 0,23             |
| Строительные материалы                                      | -0,07                 |             | 0,05      | 0,37            | 0,52             |
| <b>Отдельные услуги</b>                                     |                       |             |           |                 |                  |
| Туристические                                               | 1,32                  |             | -1,90     | 5,04            | 1,32             |
| Бытовые                                                     | 0,37                  |             | 0,38      | 1,58            | 1,02             |
| Регулируемые                                                | 0,03                  |             | 0,16      | 3,23            | 0,13             |

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_cenov\\_oy\\_situacii\\_18\\_fevralya\\_2026\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenov_oy_situacii_18_fevralya_2026_goda.html)

## 7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

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

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

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

### **Вывод:**

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

## 7.3 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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

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

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

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

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

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

Срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с



Что происходило с новостройками Новосибирска:

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

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

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

Реальная ситуация с ценами:

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

Цены держатся за счёт ограниченного предложения и высокой себестоимости строительства.

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

#### Лидеры продаж в Новосибирске

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

Топ-5 компаний заняли 43% рынка

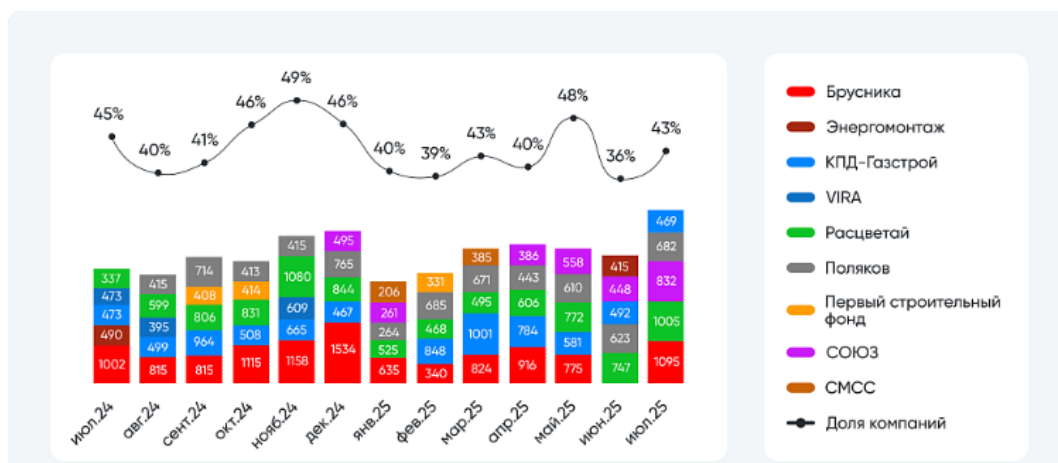


Рисунок 4. Лидеры продаж жилья в Новосибирске

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

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

Суммарная площадь реализованных квартир и апартментов составила — 783 690 м<sup>2</sup>, суммарная выручка — 119 393 716 тыс. руб., это всего на 0,84% меньше, чем в 2024 году.

Средняя площадь реализованной квартиры составила 47,8 м<sup>2</sup>, средневзвешенная цена квадрата в сделках по ДДУ — 152 348 руб.

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

- **Дзержинский** — 167 198 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Железнодорожный** — 228 091 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Заельцовский** — 170 826 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Калининский** — 135 926 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Кировский** — 125 272 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Ленинский** — 139 974 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Октябрьский** — 159 163 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Первомайский** — 125 825 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Советский** — 133 126 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Центральный** — 211 076 ₽/м<sup>2</sup>;
- **Пригород** — 143 853 ₽/м<sup>2</sup>.

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

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

#### **Итоги рынка недвижимости Новосибирска за 2025 год**

2025 год показал: рынок стал сложнее

случайных покупателей стало меньше

ценится стратегия, а не ожидание

Недвижимость в Новосибирске снова стала инструментом, а не эмоцией.

#### **Прогноз рынка недвижимости Новосибирска на 2026 год**

Что ожидается в 2026 году: постепенное снижение ставок

оживление спроса на новостройки

рост цен на качественные проекты

дефицит хороших локаций

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

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

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

Источники

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

[https://vk.com/wall-91570206\\_12512](https://vk.com/wall-91570206_12512)

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

<https://www.torgi-ru.ru/articles/rynok-zhilya-v-regionakh-millionnikakh-novosibirsk-kazan-ekaterinburg-nizhniy-novgorod-prognoz-na-20/>

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

Далее представлены ценовые данные различных аналитических источников.

## Цена продажи квартир в Новосибирске

Продажа

Аренда

Регион

Новосибирск

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

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



Динамика средних цен

| Даты             | Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м <sup>2</sup> , руб. | Изменение | Квартиры (вторичный рынок), за м <sup>2</sup> , руб. | Изменение |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| 24 февраля 2026  | 166112.8                                                             | +1.76%    | 140401.5                                             | -0.29%    |
| 10 февраля 2026  | 163191.6                                                             | +0.54%    | 140808.1                                             | +1.75%    |
| 29 января 2026   | 162309.2                                                             | +1.21%    | 138343.8                                             | +2.09%    |
| 14 января 2026   | 160337.5                                                             | +5.12%    | 135447.4                                             | +1.44%    |
| 23 декабря 2025  | 152121.3                                                             | +3.88%    | 133493.3                                             | -3.38%    |
| 09 декабря 2025  | 146216.3                                                             | +1.35%    | 138008.3                                             | +0.16%    |
| 25 ноября 2025   | 144249.3                                                             | -8.73%    | 137791.6                                             | +0.48%    |
| 11 ноября 2025   | 156847.8                                                             | +14.42%   | 137128                                               | +0.64%    |
| 28 октября 2025  | 134224.1                                                             | -2.37%    | 136246.5                                             | -0.58%    |
| 14 октября 2025  | 137404.6                                                             | +4.23%    | 137042.2                                             | +1.4%     |
| 30 сентября 2025 | 131592.9                                                             | -6.63%    | 135129.8                                             | +0.37%    |
| 16 сентября 2025 | 140322                                                               | -4.56%    | 134630                                               | +0.06%    |
| 02 сентября 2025 | 146714.9                                                             | -0.19%    | 134547.4                                             | -0.1%     |
| 19 августа 2025  | 146988.9                                                             | -5.52%    | 134679.5                                             | +0.18%    |
| 05 августа 2025  | 155099                                                               | +6.7%     | 134443.3                                             | -0.32%    |
| 22 июля 2025     | 144711.5                                                             | -9.17%    | 134878.5                                             | -0.09%    |

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

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

Стоимость квартир в новостройках Новосибирской области, динамика цен

**RealtyMag.ru** Продажа Аренда Еще

РеалтиМаг → Новосибирская область → Квартиры в новостройках → Цены

### Цены на квартиры в новостройках Новосибирской области

Средняя цена за февраль 2026  
**152 218 Р/м²** ↑ 0,88%

База квартир от застройщиков в Новосибирской области

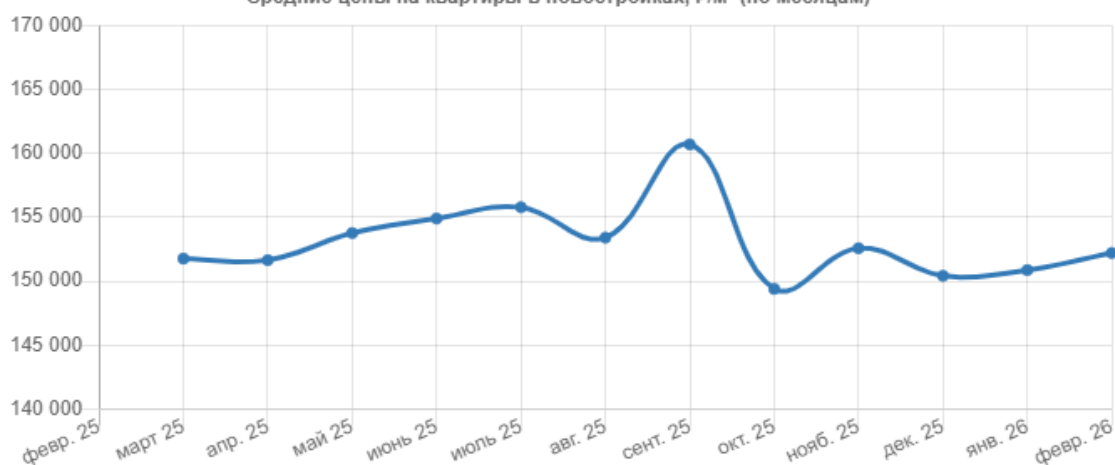
|                     |             |         |              |         |
|---------------------|-------------|---------|--------------|---------|
| Однокомнатные       | 6 061 823 Р | ↑ 0,34% | 168 726 Р/м² | ↑ 1,47% |
| Двухкомнатные       | 7 419 538 Р | ↑ 0,15% | 147 322 Р/м² | ↑ 0,28% |
| Трехкомнатные       | 9 957 346 Р | ↓ 0,34% | 138 365 Р/м² | ↑ 0,40% |
| Многокомнатные (4+) |             |         | 128 532 Р/м² | ↑ 2,64% |

Цены на вторичное жилье

### Динамика стоимости новых квартир в Новосибирской области

| Период        | Цена за м² | Изменение цены за м² |
|---------------|------------|----------------------|
| февраль 2026  | 152 218 Р  | ↑ 0,88%              |
| январь 2026   | 150 882 Р  | ↑ 0,29%              |
| декабрь 2025  | 150 433 Р  | ↓ 1,41%              |
| ноябрь 2025   | 152 589 Р  | ↑ 2,12%              |
| октябрь 2025  | 149 408 Р  | ↓ 7,03%              |
| сентябрь 2025 | 160 709 Р  | ↑ 4,75%              |
| август 2025   | 153 415 Р  | ↓ 1,52%              |
| июль 2025     | 155 796 Р  | ↑ 0,57%              |
| июнь 2025     | 154 911 Р  | ↑ 0,73%              |
| май 2025      | 153 777 Р  | ↑ 1,39%              |
| апрель 2025   | 151 657 Р  | ↓ 0,07%              |
| март 2025     | 151 778 Р  | ↑ 3,74%              |
| февраль 2025  | 146 306 Р  |                      |

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



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

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

Новосибирск &gt; Статистика средних цен &gt; Продажа недвижимости &gt; Продажа 1-комнатных квартир

## Цены на 1-комнатные квартиры в Новосибирске на графике

Статистика средней стоимости продажи квадратного метра 1-комнатных квартир на вторичном рынке в Новосибирске, 2026 год по версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ». Сравнение и история изменения цен на 1-комнатные квартиры по районам города Новосибирска



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

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

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



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

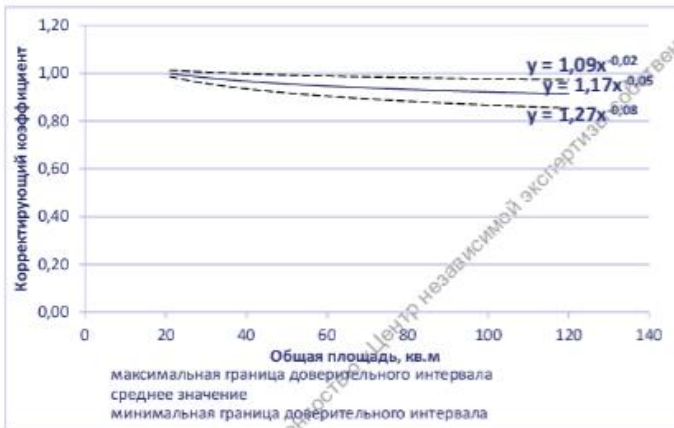
Таблица 10. Ценообразующие факторы.  
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

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

Таблица 9 Основные факторы ценообразования

| Ценообразующий фактор                | Корректирующий коэффициент                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Качество прав</b>                 | 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. |
| <b>Условия продажи</b>               | Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия сделок - публичная оферта             |
| <b>Корректировка на дату продажи</b> | Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции недвижимости. (3-6 месяцев)                         |

| Ценообразующий фактор                                                                                        | Корректирующий коэффициент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |                      |                 |                 |                        |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------------|----------------|-----------------|------------------------|------------------|-----------------|------------------------------------------------------|-----------------|------|------|------|------------------|------|-------------------------------------------------------|------|-----------------|------|------|------|---|----------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|---|----------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|---|-------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|---|------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|---|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Отличие цены предложения от цены сделки                                                                      | <div><div><div>Ассоциация<br/>СтатРиелт<br/>развития рынка недвижимости<br/>некоммерческая организация</div><div>Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля агентовОформление правЭкспертиза и ремонтАнализ рынкаКонсультации на рынкеСтатьи и публикации</div></div><div>Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года</div><div>Категория: Корректировки квартир (опубликовано 19.01.2026 г.)</div><div><div>Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.</div><div>По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели изначально договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие продажи с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).</div><div>На основании оп-лне-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRielt, проведенного за истекший квартал:</div></div><table><thead><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th><th colspan="2">По регионам</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,91</td><td>0,98</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.</td><td>0,88</td><td>0,95</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.</td><td>0,83</td><td>0,95</td><td>0,90</td><td>0,91</td><td>0,90</td></tr><tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td></tr><tr><td>6</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более</td><td>0,89</td><td>0,97</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>7</td><td>Парковочное место, машино-место</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td></tr></tbody></table><div><a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda</a></div></div> | №                                                                                                            | Объекты недвижимости | Нижняя граница  | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам    |                 | А группа               | Б группа         | 1               | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,91            | 0,98 | 0,94 | 0,95 | 0,94             | 2    | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,91 | 0,96            | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 0,88 | 0,95 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 0,83 | 0,95 | 0,90 | 0,91 | 0,90 | 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 0,89 | 0,97 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 7 | Парковочное место, машино-место | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 |
| №                                                                                                            | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                              |                      |                 |                 |                        | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам      |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | А группа                                                                                                     | Б группа             |                 |                 |                        |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| 1                                                                                                            | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,91                                                                                                         | 0,98                 | 0,94            | 0,95            | 0,94                   |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| 2                                                                                                            | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,91                                                                                                         | 0,96                 | 0,94            | 0,95            | 0,94                   |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| 3                                                                                                            | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,88                                                                                                         | 0,95                 | 0,93            | 0,94            | 0,93                   |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| 4                                                                                                            | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,83                                                                                                         | 0,95                 | 0,90            | 0,91            | 0,90                   |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| 5                                                                                                            | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,92                                                                                                         | 0,97                 | 0,95            | 0,96            | 0,95                   |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| 6                                                                                                            | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,89                                                                                                         | 0,97                 | 0,94            | 0,95            | 0,94                   |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| 7                                                                                                            | Парковочное место, машино-место                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,92                                                                                                         | 0,97                 | 0,95            | 0,96            | 0,95                   |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| Местоположение                                                                                               | <p>Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• престижность района;</li><li>• качество окружения.</li></ul> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                              |                      |                 |                 |                        |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| Материал жилого объекта (первичный объект недвижимости)                                                      | <div><div><div><div>ИН</div><div>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.<br/>ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ<br/>КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.<br/>ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</div></div></div><div><div>Таблица 193. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).</div><table><thead><tr><th colspan="2">2. Массовое жилье советской постройки,<br/>3. Массовое современное жилье,<br/>4. Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>кирпичные стены</th><th>монолитные стены</th><th>панельные стены</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>кирпичные стены</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,07</td></tr><tr><td>монолитные стены</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,01</td></tr><tr><td>панельные стены</td><td>0,94</td><td>0,99</td><td>1,00</td></tr></tbody></table><div>Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2. Массовое жилье советской постройки,<br>3. Массовое современное жилье,<br>4. Жилье повышенной комфортности |                      | аналог          |                 |                        |                |                 | кирпичные стены        | монолитные стены | панельные стены | объект оценки                                        | кирпичные стены | 1,00 | 1,06 | 1,07 | монолитные стены | 0,95 | 1,00                                                  | 1,01 | панельные стены | 0,94 | 0,99 | 1,00 |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| 2. Массовое жилье советской постройки,<br>3. Массовое современное жилье,<br>4. Жилье повышенной комфортности |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | аналог                                                                                                       |                      |                 |                 |                        |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | кирпичные стены                                                                                              | монолитные стены     | панельные стены |                 |                        |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
| объект оценки                                                                                                | кирпичные стены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                                                                                                         | 1,06                 | 1,07            |                 |                        |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
|                                                                                                              | монолитные стены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,95                                                                                                         | 1,00                 | 1,01            |                 |                        |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |
|                                                                                                              | панельные стены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,94                                                                                                         | 0,99                 | 1,00            |                 |                        |                |                 |                        |                  |                 |                                                      |                 |      |      |      |                  |      |                                                       |      |                 |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                          |      |      |      |      |      |   |                                                       |      |      |      |      |      |   |                                                            |      |      |      |      |      |   |                                 |      |      |      |      |      |

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

| Ценообразующий фактор |  | Корректирующий коэффициент                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                     |                                                                |                                                     |
|-----------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Состояние отделки     |  | <div><div></div><div>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</div></div>   |                                       |                                     |                                                                |                                                     |
|                       |  | Таблица 369. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (исправлено 16.01.2025 г).                        |                                       |                                     |                                                                |                                                     |
|                       |  | Состояния отделки                                                                                                                                                                                                                                                                | Аналог                                |                                     |                                                                |                                                     |
|                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки         |  | комфортный ремонт (отделка «премиум»)                                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                                  | 1,13                                | 1,23                                                           | 1,33                                                |
|                       |  | типовой ремонт (отделка «стандарт»)                                                                                                                                                                                                                                              | 0,89                                  | 1,00                                | 1,09                                                           | 1,18                                                |
|                       |  | требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)                                                                                                                                                                                                                   | 0,82                                  | 0,92                                | 1,00                                                           | 1,09                                                |
|                       |  | требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)                                                                                                                                                                                                                              | 0,75                                  | 0,85                                | 0,92                                                           | 1,00                                                |
|                       |  | Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                     |                                                                |                                                     |
| Тип комнат            |  | <div><div></div><div>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</div></div> |                                       |                                     |                                                                |                                                     |
|                       |  | Таблица 401. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.                                                                                        |                                       |                                     |                                                                |                                                     |
|                       |  | Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                                                        | Среднее значение                      | Расширенный интервал                |                                                                |                                                     |
|                       |  | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности                                                                                                                                                           |                                       |                                     |                                                                |                                                     |
|                       |  | Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами                                                                                                                                            | 0,93                                  | 0,89                                | 0,96                                                           |                                                     |
|                       |  | Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                     |                                                                |                                                     |

| Ценообразующий фактор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Корректирующий коэффициент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|-------|--------|-----------------------------------------------------|---|----------|------|---|------------------------------------|----------------------------------|------|------|---|---------------------------------------|------|------|------|--------------------|--|--|--|--|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|-----------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------|
| Этаж расположения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <table><tr><th>№</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td colspan="5">на средних этажах:</td></tr><tr><td>1</td><td>с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**</td><td>0,95</td><td>1,02</td><td>0,98</td></tr><tr><td>3</td><td>с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***</td><td>0,94</td><td>1,02</td><td>0,97</td></tr><tr><td colspan="5">на крайних этажах:</td></tr><tr><td>4</td><td>На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения</td><td>0,92</td><td>0,99</td><td>0,95</td></tr><tr><td>5</td><td>На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость</td><td>1,02</td><td>1,07</td><td>1,04</td></tr><tr><td>7</td><td>На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)</td><td>0,94</td><td>0,99</td><td>0,96</td></tr><tr><td>6</td><td>Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры</td><td>6,7%</td><td>13,1%</td><td>9,4%</td></tr></table> | №                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Характеристика параметра   | нижняя граница             | верхняя граница                                                                                                        | Среднее значение           | на средних этажах:            |                                                                                                          |        |             |       | 1      | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)                    |   |          | 1,00 | 2 | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)** | 0,95                             | 1,02 | 0,98 | 3 | с 14 этажа и выше (кроме верхнего)*** | 0,94 | 1,02 | 0,97 | на крайних этажах: |  |  |  |  | 4 | На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,92 | 0,99 | 0,95 | 5 | На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость | 1,02 | 1,07 | 1,04 | 7 | На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта) | 0,94 | 0,99 | 0,96 | 6 | Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры | 6,7% | 13,1% | 9,4% |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | №                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Характеристика параметра                                                                                                                                                                                                                                                                      | нижняя граница             | верхняя граница            | Среднее значение                                                                                                       |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | на средних этажах:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                            | 1,00                                                                                                                   |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,95                       | 1,02                       | 0,98                                                                                                                   |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,94                       | 1,02                       | 0,97                                                                                                                   |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | на крайних этажах:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,92                       | 0,99                       | 0,95                                                                                                                   |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость           | 1,02                       | 1,07                       | 1,04                                                                                                                   |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,94                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,99                       | 0,96                       |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 13,1%                      | 9,4%                       |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4014-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4014-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-01-2026-goda</a> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| Наличие летних помещений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Таблица 310. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией</td><td>0,95</td><td>0,91 - 0,99</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                                                                     | Среднее значение           | Расширенный интервал       | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности |                            |                               | Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией | 0,95   | 0,91 - 0,99 |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Среднее значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Расширенный интервал                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,91 - 0,99                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| Наличие мебели и бытовой техники                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.01.2026 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| Стадия строительной готовности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <table><tr><th>№</th><th>Объекты жилой недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td><td>1,01</td><td>1,06</td><td>1,04</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | №                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Объекты жилой недвижимости | Нижняя граница             | Верхняя граница                                                                                                        | Среднее значение           | 1                             | Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии      | 1,01   | 1,06        | 1,04  |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | №                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объекты жилой недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                    | Нижняя граница             | Верхняя граница            | Среднее значение                                                                                                       |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,01                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,06                       | 1,04                       |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4025-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4025-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-01-2026-goda</a>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| Стадия строительной готовности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Данная корректировка учитывает зависимость стоимости жилых квартир от степени строительной готовности дома, в котором расположены объект оценки и объекты-аналоги. Для расчета указанной корректировки были изучены аналитические статьи на сайтах девелоперских, риэлтерских и строительных компаний о прогнозах влияния перехода жилищного строительства на проектное финансирование. В результате проведенного анализа был выявлен рост цены квартиры от момента старта продаж до даты ввода жилого дома в эксплуатацию, соответствующая информация представлена в следующей таблице.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                                                                                                                        |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <table><tr><th>№</th><th>Источник информации</th><th>Минимальная скидка, %</th><th>Максимальная скидка, %</th><th>Среднее значение скидки, %</th><th>Ссылка на источник информации</th></tr><tr><td>1</td><td>рбк.ру</td><td>15,0%</td><td>20,0%</td><td>17,50%</td><td>https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d</td></tr><tr><td>2</td><td>Регион96</td><td>-</td><td>-</td><td>15,00%</td><td>https://anr96.ru/news/read/5e16b</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | №                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Источник информации        | Минимальная скидка, %      | Максимальная скидка, %                                                                                                 | Среднее значение скидки, % | Ссылка на источник информации | 1                                                                                                        | рбк.ру | 15,0%       | 20,0% | 17,50% | https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d | 2 | Регион96 | -    | - | 15,00%                             | https://anr96.ru/news/read/5e16b |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| №                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Минимальная скидка, %                                                                                                                                                                                                                                                                         | Максимальная скидка, %     | Среднее значение скидки, % | Ссылка на источник информации                                                                                          |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | рбк.ру                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20,0%                      | 17,50%                     | https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d                                                                    |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Регион96                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                          | 15,00%                     | https://anr96.ru/news/read/5e16b                                                                                       |                            |                               |                                                                                                          |        |             |       |        |                                                     |   |          |      |   |                                    |                                  |      |      |   |                                       |      |      |      |                    |  |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |   |                                                                       |      |      |      |   |                                                                                                                                        |      |       |      |

| Ценообразующий фактор |               | Корректирующий коэффициент |       |        |                                                                          |
|-----------------------|---------------|----------------------------|-------|--------|--------------------------------------------------------------------------|
| 3                     | №vostroy-m.ru | 10,0%                      | 20,0% | 15,00% | a2fef116/<br>https://www.№vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstv<br>o |
|                       |               | Среднее значение           |       |        | 15,83%                                                                   |
|                       |               |                            |       |        |                                                                          |

Источник информации: аналитические данные Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

**Сдан в эксплуатацию** – этап от получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию до завершения продаж, на данном этапе происходит оформление права собственности застройщика и участков долевого строительства, строительная готовность 100%.

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

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

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

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

Источник информации: [https://www.estatet.ru/news/press/vsya\\_tseny\\_zavisyat\\_ot\\_stroitelNoy\\_gotovNosti/](https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelNoy_gotovNosti/)

| Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности |                         |                          |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| Стадия строительной готовности                                     | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение скидки на стадию строительства, % |
| котлован                                                           | 20%                     | 30%                      | 25,0%                                              |
| возведение нижних и средних этажей                                 | 10%                     |                          | 15% <sup>1</sup>                                   |
| возведение верхних этажей                                          | 5%                      |                          | 10%                                                |

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

Далее были усреднены скидки из рассматриваемых источников на соответствующие

<sup>1</sup> 15%=25%-10%

| Ценообразующий фактор          | Корректирующий коэффициент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                         |                                      |          |       |       |                          |       |       |                           |       |       |                |       |       |                     |      |       |                     |      |       |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------|-------|-------|--------------------------|-------|-------|---------------------------|-------|-------|----------------|-------|-------|---------------------|------|-------|---------------------|------|-------|
|                                | <p>стадии строительства по данным таблиц, приведенных выше, и рассчитаны базисные индексы изменения скидки на строительную готовность до введения проектного финансирования по формуле:</p> <p>Индекс(i) = <math>\frac{\text{Скидка(i)}}{\text{Скидка(0)}}</math>, где,</p> <p>Скидка (i) – средняя скидка на соответствующую стадию строительной готовности (i);<br/>Скидка (0) – скидка на базовую стадию строительной готовности (стадия котлована).</p> <p>Для вычисления итоговой скидки на степень строительной готовности после введения проектного финансирования в жилищном строительстве умножаем базовую скидку (средняя величина скидки из таблицы выше) на соответствующий индекс строительной готовности объекта. Результаты указанных вычислений приведены в следующей таблице.</p> <p><b>Корректировка на стадию строительной готовности</b></p> <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Расчетная готовность, %</th><th>Скидка на строительную готовность, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>1,000</td><td>0,842</td></tr><tr><td>возведение нижних этажей</td><td>1,100</td><td>0,893</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>1,200</td><td>0,930</td></tr><tr><td>отделка фасада</td><td>1,300</td><td>0,969</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>1,35</td><td>0,990</td></tr><tr><td>сдан в эксплуатацию</td><td>1,00</td><td>1,000</td></tr></table> <p>Источник информации: расчеты оценщика</p> | Стадия строительной готовности       | Расчетная готовность, % | Скидка на строительную готовность, % | котлован | 1,000 | 0,842 | возведение нижних этажей | 1,100 | 0,893 | возведение верхних этажей | 1,200 | 0,930 | отделка фасада | 1,300 | 0,969 | ввод в эксплуатацию | 1,35 | 0,990 | сдан в эксплуатацию | 1,00 | 1,000 |
| Стадия строительной готовности | Расчетная готовность, %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Скидка на строительную готовность, % |                         |                                      |          |       |       |                          |       |       |                           |       |       |                |       |       |                     |      |       |                     |      |       |
| котлован                       | 1,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,842                                |                         |                                      |          |       |       |                          |       |       |                           |       |       |                |       |       |                     |      |       |                     |      |       |
| возведение нижних этажей       | 1,100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,893                                |                         |                                      |          |       |       |                          |       |       |                           |       |       |                |       |       |                     |      |       |                     |      |       |
| возведение верхних этажей      | 1,200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,930                                |                         |                                      |          |       |       |                          |       |       |                           |       |       |                |       |       |                     |      |       |                     |      |       |
| отделка фасада                 | 1,300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,969                                |                         |                                      |          |       |       |                          |       |       |                           |       |       |                |       |       |                     |      |       |                     |      |       |
| ввод в эксплуатацию            | 1,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,990                                |                         |                                      |          |       |       |                          |       |       |                           |       |       |                |       |       |                     |      |       |                     |      |       |
| сдан в эксплуатацию            | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,000                                |                         |                                      |          |       |       |                          |       |       |                           |       |       |                |       |       |                     |      |       |                     |      |       |

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

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений объектов конкретно в локации объекта оценки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 161,9 тыс. до 183,9 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.

### ЖК «Первый на Есенина» ★ 4.3

Новосибирск, ул. Трикотаждистройа

Золотая Нива 20 мин. Берёзовая роща 19 мин. Маршала Покрышкина 21 мин.



Об объекте

Класс жилья: комфорт  
Квартиры: от 24,9 до 89,7 м²  
Цена: от 5 199 425 до 13 309 800 ₽  
Срок сдачи: 4 кв. 2026, есть сданные

+7 (984) 269-07-86

Застройщик «Первый Строительный Фонд»

7 сдано • 8 строится • 1 заморожен

1-комнатные

от 39,2 м²

от 6,74 млн ₽

1 планировка

15 квартир



1 комната • 39,2 м²

Кухня: 14 м²

Этажи: 3, 7–9, 11–16, 18–22

Срок сдачи: 4 квартал 2026

6 736 000 — 7 209 200 ₽

от 170 101 ₽ за м²

3D-тур

Выбрать из 15 квартир



### 1-комн. квартира, 39,6 м², 3/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

6 736 000 ₽

170 101 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...

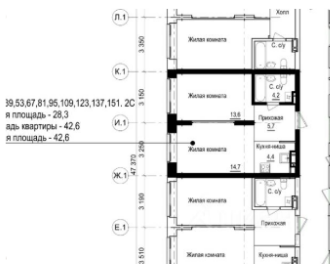
2 недели назад



ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27



### 1-комн. квартира, 42,6 м², 6/25 этаж

Только на Циан

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 17 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

6 900 000 ₽

161 972 ₽/м²

Продается просторная евро двухкомнатная квартира в современном комплексе комфорт класса в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. В пешей доступности располож...

3 недели назад



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Поиск Метров

Документы проверены

+7 913 372-12-74

Написать



### 1-комн. квартира, 39,4 м², 9/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

6 788 800 ₽

172 305 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...

вчера



ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27



### 1-комн. квартира, 39,4 м², 8/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

6 774 400 ₽

171 939 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...

вчера



ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27



### 1-комн. квартира, 39,4 м², 12/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

6 832 200 ₽

173 406 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...

вчера



ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27





### 1-комн. квартира, 39,2 м², 16/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК: 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

6 962 200 ₽

177 607 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...



ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27



вчера



### 1-комн. квартира, 39,2 м², 15/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК: 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

6 921 100 ₽

176 559 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...



ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27



2 месяца назад



### 1-комн. квартира, 39,2 м², 20/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК: 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

7 126 900 ₽

181 809 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...



ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27



вчера



### 1-комн. квартира, 39,2 м², 19/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК: 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

7 085 700 ₽

180 758 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...



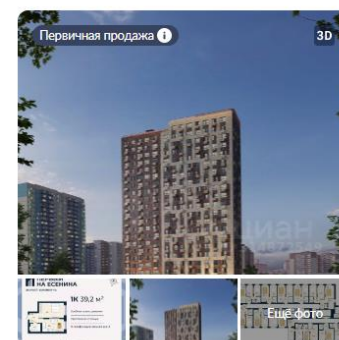
ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27



вчера



### 1-комн. квартира, 39,2 м², 22/25 этаж

Секция 1 • Сдача корпуса 4 кв. 2026

С отделкой

ЖК «Первый на Есенина»

сдача ГК: 4 кв. 2026 года

М Золотая Нива • 13 минут пешком

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, м. Золотая Нива, Первый на Есенина ЖК

7 209 200 ₽

183 908 ₽/м²

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро. ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА: 10 минут от метро...



ЗАСТРОЙЩИК

Первый Строительный

+7 933 317-92-27



вчера

[https://novosibirsk.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&engine\\_version=2&newobject%5B0%5D=4060100&offer\\_type=flat&room1=1&sort=price\\_square\\_order\\_desc](https://novosibirsk.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&newobject%5B0%5D=4060100&offer_type=flat&room1=1&sort=price_square_order_desc)

Источник информации: данные открытых источников

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

**На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:**

- Дзержинский район является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами и богатой инфраструктурой.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – в пешей доступности остановки наземного пассажирского транспорта, хороший выезд на основные магистрали города.
- Ст. метро Березовая роща находится на удалении 2 км (по карте по прямой)
- Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой в локации объекта оценки, без внутренней отделки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 161,9 тыс. до 183,9 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.
- Ликвидность объектов – выше средней (срок экспозиции от 3х месяцев).

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

#### 8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

#### 8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где:  $P_i$ - цена i-го объекта-аналога;  
 $N$ - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$ - значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

***Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:***

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

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

### **8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

#### ***Выбор объектов-аналогов***

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

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

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) общей площадью 39,2 кв.м.

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

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

| Элементы сравнения             | Единица измерения | Оцениваемый объект                                                                       | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог №4                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цена предложения               | руб.              | ?                                                                                        | 7 209 200                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7 168 000                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7 126 900                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7 044 600                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Общая площадь                  | кв.м.             | 39,2                                                                                     | 39,20                                                                                                                                                                                                                                                                                | 39,20                                                                                                                                                                                                                                                                                | 39,20                                                                                                                                                                                                                                                                                | 39,20                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Цена предложения               | руб./кв.м         | ?                                                                                        | 183 908                                                                                                                                                                                                                                                                              | 182 857                                                                                                                                                                                                                                                                              | 181 809                                                                                                                                                                                                                                                                              | 179 694                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата оценки                    |                   | 02.03.2026г.                                                                             | Актуально на дату оценки: март 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                               | Актуально на дату оценки: март 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                               | Актуально на дату оценки: март 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                               | Актуально на дату оценки: март 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Местоположение                 |                   | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина) | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)                                                                                                                                                                                             | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)                                                                                                                                                                                             | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)                                                                                                                                                                                             | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)                                                                                                                                                                                             |
| Материал стен                  |                   | Монолит-Кирпич                                                                           | Монолит-Кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                       | Монолит-Кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                       | Монолит-Кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                       | Монолит-Кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Внутренняя отделка             |                   | Без отделки                                                                              | Без отделки                                                                                                                                                                                                                                                                          | Без отделки                                                                                                                                                                                                                                                                          | Без отделки                                                                                                                                                                                                                                                                          | Без отделки                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Этаж расположения              |                   | 17                                                                                       | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 21                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 18                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Этажность жилого дома          |                   | 25                                                                                       | 25                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие летних помещений       |                   | Да                                                                                       | Да                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Да                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Да                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Да                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Количество комнат              |                   | 1                                                                                        | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Санузел                        |                   | Совмещенный                                                                              | Совмещенный                                                                                                                                                                                                                                                                          | Совмещенный                                                                                                                                                                                                                                                                          | Совмещенный                                                                                                                                                                                                                                                                          | Совмещенный                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Наличие мебели/техники         |                   | Нет                                                                                      | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Стадия строительной готовности |                   | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.                                                        | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.                                                                                                                                                                                                                                                    | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.                                                                                                                                                                                                                                                    | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.                                                                                                                                                                                                                                                    | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Источник информации            |                   | -                                                                                        | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872549/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872549/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c</a><br>+7 (930) 502-52-74<br>Застройщик ГК Первый Строительный | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872524/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872524/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c</a><br>+7 (930) 502-52-74<br>Застройщик ГК Первый Строительный | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872504/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872504/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c</a><br>+7 (930) 502-52-74<br>Застройщик ГК Первый Строительный | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/315754792/?mlSearchSessionGuid=8b3f19581a6506aa5d7a1eaf11d6c697">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/315754792/?mlSearchSessionGuid=8b3f19581a6506aa5d7a1eaf11d6c697</a><br>+7 (930) 502-52-74<br>Застройщик ГК Первый Строительный |

Источник: данные из открытых источников

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

| Элементы сравнения                                    | Единица измерения | Оцениваемый объект                                                                       | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог №4                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Источник получения информации</b>                  |                   |                                                                                          | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872549/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872549/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c</a><br>+7 (930) 502-52-74<br>Застройщик ГК Первый Строительный | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872524/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872524/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c</a><br>+7 (930) 502-52-74<br>Застройщик ГК Первый Строительный | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872504/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872504/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c</a><br>+7 (930) 502-52-74<br>Застройщик ГК Первый Строительный | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/315754792/?mlSearchSessionGuid=8b3f19581a6506aa5d7a1eaf11d6c697">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/315754792/?mlSearchSessionGuid=8b3f19581a6506aa5d7a1eaf11d6c697</a><br>+7 (930) 502-52-74<br>Застройщик ГК Первый Строительный |
| <b>Цена предложения</b>                               | руб.              | ?                                                                                        | 7 209 200                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7 168 000                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7 126 900                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7 044 600                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Общая площадь</b>                                  | кв.м.             | <b>39,2</b>                                                                              | 39,20                                                                                                                                                                                                                                                                                | 39,20                                                                                                                                                                                                                                                                                | 39,20                                                                                                                                                                                                                                                                                | 39,20                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Цена за единицу площади</b>                        | руб/кв.м.         | ?                                                                                        | 183 908                                                                                                                                                                                                                                                                              | 182 857                                                                                                                                                                                                                                                                              | 181 809                                                                                                                                                                                                                                                                              | 179 694                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Вид права</b>                                      |                   | Право требования                                                                         | Право требования                                                                                                                                                                                                                                                                     | Право требования                                                                                                                                                                                                                                                                     | Право требования                                                                                                                                                                                                                                                                     | Право требования                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Корректировка</b>                                  | %                 |                                                                                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Скорректированная стоимость</b>                    | руб/кв.м.         |                                                                                          | 183 908                                                                                                                                                                                                                                                                              | 182 857                                                                                                                                                                                                                                                                              | 181 809                                                                                                                                                                                                                                                                              | 179 694                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Условия финансирования</b>                         |                   | 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                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Корректировка</b>                                  | %                 |                                                                                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Скорректированная стоимость</b>                    | руб/кв.м.         |                                                                                          | 183 908                                                                                                                                                                                                                                                                              | 182 857                                                                                                                                                                                                                                                                              | 181 809                                                                                                                                                                                                                                                                              | 179 694                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Условия продажи</b>                                |                   | публичная оферта                                                                         | публичная оферта                                                                                                                                                                                                                                                                     | публичная оферта                                                                                                                                                                                                                                                                     | публичная оферта                                                                                                                                                                                                                                                                     | публичная оферта                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Корректировка</b>                                  | %                 |                                                                                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Скорректированная стоимость</b>                    | руб/кв.м.         |                                                                                          | 183 908                                                                                                                                                                                                                                                                              | 182 857                                                                                                                                                                                                                                                                              | 181 809                                                                                                                                                                                                                                                                              | 179 694                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Разница между ценой предложения и ценой сделки</b> |                   |                                                                                          | Уторговывание предусмотрено                                                                                                                                                                                                                                                          | Уторговывание предусмотрено                                                                                                                                                                                                                                                          | Уторговывание предусмотрено                                                                                                                                                                                                                                                          | Уторговывание предусмотрено                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Корректировка</b>                                  | %                 |                                                                                          | -5,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Скорректированная стоимость</b>                    | руб/кв.м.         |                                                                                          | <b>174 713</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>173 714</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>172 719</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>170 724</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Дата предложения (дата проведения оценки)</b>      |                   | 02.03.2026г.                                                                             | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                             | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                             | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                             | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Корректировка</b>                                  | %                 |                                                                                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Скорректированная стоимость</b>                    | <b>руб/кв.м.</b>  |                                                                                          | 238 764                                                                                                                                                                                                                                                                              | 245 102                                                                                                                                                                                                                                                                              | 243 221                                                                                                                                                                                                                                                                              | 236 327                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Местоположение</b>                                 |                   | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина) | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)                                                                                                                                                                                             | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)                                                                                                                                                                                             | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)                                                                                                                                                                                             | Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина (ЖК 1й на Есенина)                                                                                                                                                                                             |

| Элементы сравнения                    | Единица измерения | Оцениваемый объект                   | Объект-аналог №1                     | Объект-аналог №2                     | Объект-аналог №3                     | Объект-аналог №4                     |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Физические характеристики             |                   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |
| Общая площадь                         | кв.м.             | 39,20                                | 39,20                                | 39,20                                | 39,20                                | 39,20                                |
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Количество комнат                     |                   | 1                                    | 1                                    | 1                                    | 1                                    | 1                                    |
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Материал стен                         |                   | Монолит-Кирпич                       | Монолит-Кирпич                       | Монолит-Кирпич                       | Монолит-Кирпич                       | Монолит-Кирпич                       |
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Внутренняя отделка                    |                   | Без отделки                          | Без отделки                          | Без отделки                          | Без отделки                          | Без отделки                          |
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Инженерное оборудование               |                   | Центральные системы жизнеобеспечения | Центральные системы жизнеобеспечения | Центральные системы жизнеобеспечения | Центральные системы жизнеобеспечения | Центральные системы жизнеобеспечения |
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Этаж расположения, общая этажность    |                   | 17/25                                | 22/25                                | 21/25                                | 20/25                                | 18/25                                |
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Наличие летних помещений              |                   | Да                                   | Да                                   | Да                                   | Да                                   | Да                                   |
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Стадия строительной готовности        |                   | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.    | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.    | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.    | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.    | Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.    |
| Корректировка                         |                   |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Использование                         |                   | Квартира                             | Квартира                             | Квартира                             | Квартира                             | Квартира                             |
| Корректировка                         | %                 |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |
| Для выводов                           |                   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |
| Общая чистая коррекция                | %                 |                                      | -5,00%                               | -5,00%                               | -5,00%                               | -5,00%                               |
| Скорректированная стоимость           | руб./кв.м         |                                      | 174 713                              | 173 714                              | 172 719                              | 170 724                              |
| Общая валовая коррекция               | %                 |                                      | 5,00%                                | 5,00%                                | 5,00%                                | 5,00%                                |
| Весовой коэффициент                   |                   |                                      | 0,2500                               | 0,2500                               | 0,2500                               | 0,2500                               |
| Коэффициент вариации                  | %                 | 0,98%                                |                                      |                                      |                                      |                                      |
| Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно | руб./кв.м         | 172 960                              |                                      |                                      |                                      |                                      |
| Рыночная стоимость                    | руб./кв.м         | 6 780 032                            |                                      |                                      |                                      |                                      |

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

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

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

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

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### **ВИД ПРАВА**

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

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

#### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

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

#### **УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ**

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

#### **ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

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

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

#### **РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ**

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

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

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

| № | Объекты недвижимости                                       | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам * |          |
|---|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|---------------|----------|
|   |                                                            |                |                 |                        | А группа      | Б группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.       | 0,91           | 0,98            | 0,94                   | 0,95          | 0,94     |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.      | 0,91           | 0,96            | 0,94                   | 0,95          | 0,94     |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.   | 0,88           | 0,95            | 0,93                   | 0,94          | 0,93     |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.   | 0,83           | 0,95            | 0,90                   | 0,91          | 0,90     |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.      | 0,92           | 0,97            | 0,95                   | 0,96          | 0,95     |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 0,89           | 0,97            | 0,94                   | 0,95          | 0,94     |
| 7 | Парковочное место, машино-место                            | 0,92           | 0,97            | 0,95                   | 0,96          | 0,95     |

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda>

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

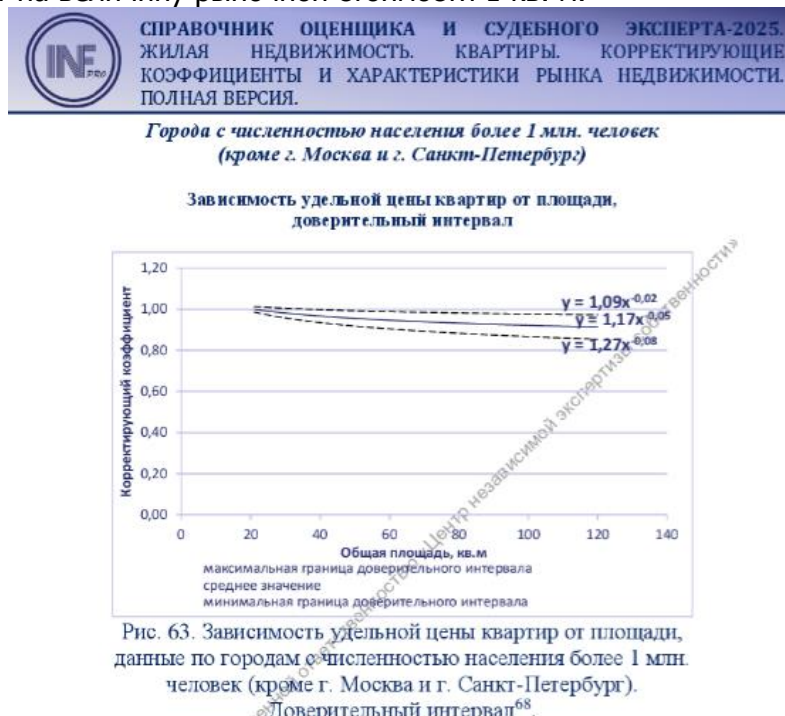
## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

## ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Площадь влияет на величину рыночной стоимости 1 кв. м.



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

**Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь**

| Параметр      | ОО          | ОА1         | ОА2         | ОА3         | ОА4         |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м | 39,20       | 39,20       | 39,20       | 39,20       | 39,20       |
| Коэффициент   | 0,973916129 | 0,973916129 | 0,973916129 | 0,973916129 | 0,973916129 |
| Корректировка |             | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       |

**Материал стен:**

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



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

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

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

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

**Тип комнат:**

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

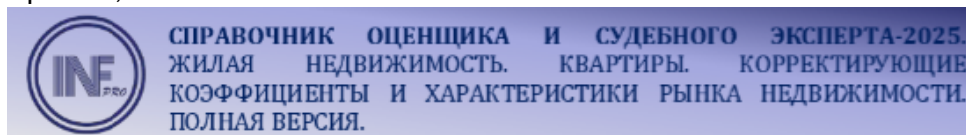


Таблица 401. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                             | Среднее значение | Расширенный интервал |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности                |                  |                      |
| Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами | 0,93             | 0,89 - 0,96          |

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

**Таблица 12 Расчет корректировки на тип комнат**

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

**Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта**

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

данном случае квартира полностью пригодна к жилью. Квартира, находящаяся в удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта, такого как замена настенного и/или напольного, потолочного покрытия, а также частичная или полная замена коммуникаций и/или сантехнического оборудования.

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

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

#### *Техническое состояние*

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

#### *Стадия строительной готовности*

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

#### *Инженерное оборудование*

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

#### *Этажность/этаж расположения*

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

Корректировка определяется на основании Справочника Статриэлт по состоянию от 01.01.2026г.

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

| №                         | Характеристика параметра                                                                                                                                                                                                                                                                      | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>на средних этажах:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                 |                  |
| 1                         | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                 | 1,00             |
| 2                         | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,95           | 1,02            | 0,98             |
| 3                         | с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,94           | 1,02            | 0,97             |
| <b>на крайних этажах:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                 |                  |
| 4                         | На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,92           | 0,99            | 0,95             |
| 5                         | На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость           | 1,02           | 1,07            | 1,04             |
| 7                         | На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)                                                                                                                                                                                                                         | 0,94           | 0,99            | 0,96             |
| 6                         | Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры                                                                                                                                                        | 6,7%           | 13,1%           | 9,4%             |

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4014-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-01-2026-goda>

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

#### *Наличие летних помещений*

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

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

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

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

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

#### *Наличие мебели/бытовой техники*

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

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

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

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

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

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

где

$N_i$  - общая валовая коррекция i-ого аналога;

$N$  - количество объектов-аналогов

### 8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 02.03.2026г. с учетом округления, составляет: 6 780 000 рублей.

**Таблица 13 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода**

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Рыночная стоимость, руб.                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| - Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.<br>Объект долевого строительства:<br>Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска). | <b>6 780 000</b><br><b>(Шесть миллионов семьсот восемьдесят тысяч)</b> |

Источник: расчеты Оценщика

## 9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

**Таблица 14 Согласование результатов оценки:**

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес подхода % | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|
| - Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.<br>Объект долевого строительства:<br>Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска). | 6 780 000                                                        | 100           | <b>6 780 000</b>                           |

Источник информации: расчеты Оценщика

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

### 9.23 АКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки 02.03.2026г. с учетом округления составляет:

**Таблица 15 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:**

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Рыночная стоимость, руб.                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| - Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.<br>Объект долевого строительства:<br>Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска). | <b>6 780 000</b><br><b>(Шесть миллионов семьсот восемьдесят тысяч)</b> |

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

### 9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 16 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:**

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Справедливая стоимость, руб.                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| - Права требования по договору участия в долевом строительстве № ЕЗ-кв/211 от 25.02.2026г.<br>Объект долевого строительства:<br>Однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м.,- Объект долевого строительства, который входит в объект капитального строительства - Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина, на земельном участке по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39 (разрешение на строительство № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 выдано Мэрией города Новосибирска). | <b>6 780 000</b><br><b>(Шесть миллионов семьсот восемьдесят тысяч)</b> |

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 1. Нормативные документы

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

### 2. Справочная литература

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

### 3. Методическая литература

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

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ №1

#### Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



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

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

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

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

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

Дата составления выписки «22» сентября 2025 г.

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

И.В. Мазаев



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

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

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

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



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041481-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Хлыниной Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

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

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

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

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

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

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

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

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



## ПРИЛОЖЕНИЕ №3

## Копии информационно-аналитического материала

## Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

1

Продажа однокомнатной квартиры 39,2м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Держинский, Первый на Есенина жилой комплекс м. Золотая Нива - база ЦИАН, объяв...

### Продается 1-комн. квартира, 39,2 м² в ЖК «Первый на Есенина»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Держинский, Первый на Есенина жилой комплекс. На карте  
 Золотая Нива 13 мин. Березовая Роща 6 мин. Маршала Покрышкина 7 мин.

Сравнить 3D-тур 10 фото

Общая площадь: 39,2 м²  
 Жилая площадь: 17,2 м²  
 Площадь кухни: 14 м²  
 Этаж: 22 из 25  
 Подъезд: 2026  
 Дом: Не сдан  
 Отделка: Предчистовая

7 209 200 Р

Следить за изменением цены

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 183 908 Р/м²  
 Условия сделки: свободная продажа

+7 (930) 502-52-74  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
ГК Первый Строительный

Под основания: 1988  
 Сдан: 71 дом в 9 ЖК  
 Строится: 12 домов в 8 ЖК

Горизонтальный метод бурения для коммуникаций.  
 Прокладку трубных и кабельных коммуникаций горизонтальным методом бурения.  
[prokohlku](#)

Ожидается упрощен...

Продажа однокомнатной квартиры 39,2м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Держинский, Первый на Есенина жилой комплекс м. Золотая Нива - база ЦИАН, объяв...

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления

#### О квартире

Подписаться на дом

Тип жилья: Новостройка  
 Общая площадь: 39,2 м²  
 Жилая площадь: 17,2 м²  
 Площадь кухни: 14 м²  
 Высота потолков: 3 м  
 Отделка: Предчистовая

#### О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов: 3 пассажирских  
 Тип дома: Монолитно-кирпичный  
 Пандус: Есть

Понравилась квартира — узнайте о ней больше  
 Застройщик ответит на все вопросы  
 Звонить застройщику

Отделка квартиры  
 Предчистовая — остаётся установить сантехнику, розетки, двери и навести красоту; поклеить обои и уложить на пол покрытие

7 209 200 Р

Следить за изменением цены

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 183 908 Р/м²  
 Условия сделки: свободная продажа

+7 (930) 502-52-74  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
ГК Первый Строительный

Под основания: 1988  
 Сдан: 71 дом в 9 ЖК  
 Строится: 12 домов в 8 ЖК

Горизонтальный метод бурения для коммуникаций.  
 Прокладку трубных и кабельных коммуникаций горизонтальным методом бурения.  
[prokohlku](#)



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872524/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c>

Продажа однокомнатной квартиры 39,2м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, Первый на Есенина жилой комплекс м. Золотая Нива - база ЦИАН, объяв...

## Продается 1-комн. квартира, 39,2 м² в ЖК «Первый на Есенина»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, Первый на Есенина жилой комплекс. На карте  
Золотая Нива 13 мин. Березовая Роща 6 мин. Маршала Покрынина 7 мин.

Сравнить 3D-тур 10 фото

Планировка 3D-тур 10 фото

Общая площадь: 39,2 м²  
Этаж: 20 из 25  
Отделка: Предчистовая

Жилая площадь: 17,2 м²  
Подъезд: 2026

Площадь кухни: 14 м²  
Дом: Не сдан

7 126 900 Р

Следить за изменением цены

Циан Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 181 809 Р/м²  
Условия сделки: свободная продажа

+7 (930) 502-52-74  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
ГК Первый Строительный

Под основания: 1908  
Сдано: 71 дом в 9 ЖК  
Строится: 12 домов в 8 ЖК

Отзыв о сайте

Продажа однокомнатной квартиры 39,2м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, Первый на Есенина жилой комплекс м. Золотая Нива - база ЦИАН, объяв...

Отзыв Предчистовая

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро.

ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА:

- 10 минут от метро пешком
- Парк "Каменка" рядом с домом
- Индекс доступности инфраструктуры 10/10\*
- В доме только двух и трехкомнатные квартиры
- Террасы на первом этаже
- Двор без машин

Свернуть

О квартире Подписаться на дом О доме Подписаться на дом

| Тип жилья       | Новостройка  | Количество лифтов | 3 пассажирских      |
|-----------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Общая площадь   | 39,2 м²      | Тип дома          | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь   | 17,2 м²      | Пандус            | Есть                |
| Площадь кухни   | 14 м²        |                   |                     |
| Высота потолков | 3 м          |                   |                     |
| Отделка         | Предчистовая |                   |                     |

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Полюс объявлений

| Банк | Семейная | 18,652 - 25,643%                                                             | 6%                                                 | от 21 322 Р | Обращение на Циан |
|------|----------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| БКС  | Семейная | 24,66 - 24,737% <td>6% <td>от 21 322 Р</td> <td>Обращение на Циан</td> </td> | 6% <td>от 21 322 Р</td> <td>Обращение на Циан</td> | от 21 322 Р | Обращение на Циан |

Заполнить заявку на Циан

Заявка - единая для всех банков. Перед заполнением логиньтесь.

Расположение Другие ЖК рядом

Дополнительно

Маршруты

Метро Школы Детские сады Медицинские учреждения

Отзыв о сайте

1 комн. квартира, 39,2 м²

7 126 900 Р

Следить за изменением цены

Циан Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 181 809 Р/м²  
Условия сделки: свободная продажа

+7 (930) 502-52-74  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
ГК Первый Строительный

Под основания: 1908  
Сдано: 71 дом в 9 ЖК  
Строится: 12 домов в 8 ЖК

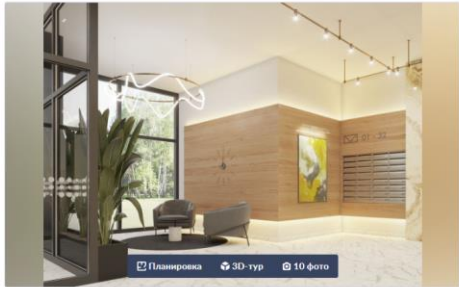
<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872504/?mlSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c>

Продать однокомнатную квартиру 39,2м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, Первый на Есенина жилой комплекс м. Золотая Нива - база ЦИАН, объявл...

## Продается 1-комн. квартира, 39,2 м² в ЖК «Первый на Есенина»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, Первый на Есенина жилой комплекс м. Золотая Нива - база ЦИАН, объявл...  
 М Золотая Нива 13 мин. М Березовая Роща 6 мин. М Маршала Покрышкина 7 мин.

Сравнить 3D-тур 10 фото



Общая площадь 39,2 м² Жилая площадь 17,2 м² Площадь кухни 14 м²  
 Этаж 18 из 25 Подъезд 2026 Дом Не сдан  
 Отделка Предчистовая

7 044 600 ₽  
 Ссылка за изменением цены  
 ЦИАН.Ипотека  
 Цена за метр 179 709 ₽/м²  
 Условия сделки свободная продажа  
 +7 (930) 502-52-74  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам  
 Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
 ГК Первый Строительный  
 Год основания 1988 Сдан 71 дом в 9 ЖК Строится 12 домов в 8 ЖК

ЦИАН.ИПОТЕКА  
 Один запрос в 9 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 5,75%

Продать однокомнатную квартиру 39,2м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, Первый на Есенина жилой комплекс м. Золотая Нива - база ЦИАН, объявл...

Отделка Предчистовая

Современный комплекс комфорт класса. 3 дома разной этажности в одном из самых привлекательных мест Дзержинского района города Новосибирска - рядом с парком, в пешей доступности от станции метро.

ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА:

- 10 минут от метро пешком
- Парк "Каменка" рядом с домом
- Индекс доступности инфраструктуры 10/10
- В доме только двух и трехкомнатные квартиры
- Террасы на первом этаже
- Двор без машин

Свернуть

| О квартире      | Подписаться на дом | О доме            | Подписаться на дом  |
|-----------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| Тип жилья       | Новостройка        | Количество лифтов | 3 пассажирских      |
| Общая площадь   | 39,2 м²            | Тип дома          | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь   | 17,2 м²            | Пандус            | Есть                |
| Площадь кухни   | 14 м²              |                   |                     |
| Высота потолков | 3 м                |                   |                     |
| Отделка         | Предчистовая       |                   |                     |

7 044 600 ₽  
 Ссылка за изменением цены  
 ЦИАН.Ипотека  
 Цена за метр 179 709 ₽/м²  
 Условия сделки свободная продажа  
 +7 (930) 502-52-74  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам  
 Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
 ГК Первый Строительный  
 Год основания 1988 Сдан 71 дом в 9 ЖК Строится 12 домов в 8 ЖК

ЦИАН.ИПОТЕКА  
 Один запрос в 9 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 5,75%

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Покине объявления

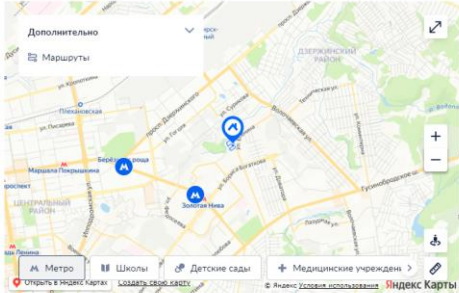
| Банк           | Семейная | 18,652—25,643% | 6% | от 21 076 ₽ | Оформление на Циане |
|----------------|----------|----------------|----|-------------|---------------------|
| Банк ВТБ       | Семейная | 18,652—25,643% | 6% | от 21 076 ₽ | Оформление на Циане |
| Россельхозбанк | Семейная | 24,66—24,737%  | 6% | от 21 076 ₽ | Оформление на Циане |

Заполнить заявку на Циане  
 Заявка — единая для всех банков. Перед заполнением потренироваться.

Расположение

Дополнительно

Маршруты



Метро Школы Детские сады Медицинские учреждения

Открыть в Яндекс.Картах Показать свою карту

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314872451/?mSearchSessionGuid=859d28c95ea0332ec57af396f242ea0c>

## ПРИЛОЖЕНИЕ №4

## Копии документов строительно-технического и юридического характера

ДОГОВОР №ЕЗ-кв/211  
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«25» февраля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительные решения. Специализированный застройщик», в лице Квитченко Ларисы Юрьевны, действующей на основании Доверенности от 24.05.2024 года, удостоверенной Фриском Алексеем Николаевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа города Новосибирска Вайной Людмилы Сергеевны, единый регистрационный номер доверенности: 55B3403E-23AD-4CDA-8C20-959820B7EDED, и зарегистрированной в реестре за № 54/17-н/54-2024-5-573, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех» (далее – «Фонд»), в лице генерального директора Сторчака Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Фондом, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик на основании разрешения на строительство выданного Мэрией города Новосибирска № 54-35-152-2023 от 31.08.2023 года на предоставленном земельном участке общей площадью 6493 кв.м. по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:014205:39, обязуется в предусмотренный договором срок построить объект капитального строительства Многоквартирный многоквартирный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Есенина - 25 этажей (в том числе, количество подземных этажей - 2) общая площадь дома, по проекту – 22988,5 кв.м (далее по тексту - Объект), в состав которого входит объект долевого строительства - однокомнатная квартира, строительный № 211 на 17 этаже, в осях М-П и 6-9, общей площадью по проекту 39,2 кв.м., в том числе жилой 17,2 кв.м., площадь помещений вспомогательного использования: кухня 14,0 кв.м., холл 4,1 кв.м., санузел 3,9 кв.м. (далее по тексту – объект долевого строительства), также общее имущество в многоквартирном доме, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Фонда под управлением Участника долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (п. 5 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Застройщик не более одного раза за период строительства имеет право в одностороннем порядке изменить срок завершения строительства. При этом размещение Застройщиком изменений в проектную декларацию, считается надлежащим извещением Участника долевого строительства о переносе сроков.

Участник долевого строительства долевым взносом, указанным в п. 2.1. настоящего договора, участвует в строительстве инженерных коммуникаций и сооружений, необходимых для эксплуатации жилого дома.

План объекта долевого строительства оформляется Приложением № 1 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

Расположение дверных проёмов и оконных проёмов, инженерного иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактически их местоположение и размеры могут быть незначительно уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации, указанные на прилагаемом плане объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) пунктирные линии на плане не являются линиями перегородок и не возводятся.

1.2. Объект строительства по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:

| № | Конструктивные части      | Описание                                                                                                               |
|---|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Фундамент                 | Монолитная железобетонная плита на свайном основании                                                                   |
| 2 | Наружные стены            | Монолитный железобетонный каркас с заполнением кирпичной кладкой, утепленный с облицовкой фасада керамическим кирпичом |
| 3 | Перекрытия                | Монолитная железобетонная плита                                                                                        |
| 4 | Межкомнатные перегородки  | Кирпич, ПП                                                                                                             |
| 5 | Кровля                    | Совмещенная плоская с внутренним водостоком, неэксплуатируемая                                                         |
| 6 | Класс энергоэффективности | «В» - высокий                                                                                                          |
| 7 | Сейсмостойкость           | 6 баллов                                                                                                               |
| 8 | Лифт                      | 2 пассажирских лифта, 1 грузопассажирский лифт                                                                         |

1.3. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену договора в соответствии с условиями раздела 2 настоящего договора, и принять от Застройщика объект долевого строительства, а также общее имущество в многоквартирном доме, по акту приема-передачи в соответствии с подпунктом 5.6. настоящего Договора.

1.4. Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта: IV квартал 2026 года.

стр. 1 из 10

1.5. Форма, объем, сроки и сумма финансирования строительства, выполняемого Участником долевого строительства в порядке долевого участия, определяются настоящим договором.

1.6. У Участника долевого строительства при возникновении права общей долевой собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (места общего пользования) Объекта в соответствии со ст. 290 ГК РФ и Федеральным законом № 214-ФЗ. Места общего пользования определяются в соответствии с техническим паспортом Объекта, составленным органом технической инвентаризации. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.7. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

1.8. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 «Техническое описание объекта долевого строительства».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. Цена договора на момент заключения составляет **6 653 230,00 (Шесть миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи двести тридцать) рублей РФ**.

Цена договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [escrow@sberbank.ru](mailto:escrow@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар: ООО «Строительные решения. Специализированный застройщик», место нахождения: 630009 г. Новосибирск, ул. Обская, 50, оф. 12; адрес электронной почты: [escrow.opd@psfond.ru](mailto:escrow.opd@psfond.ru).

2.2.1. Депонируемая сумма: **6 653 230,00 (Шесть миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи двести тридцать) рублей РФ**.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30.06.2027 года (срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № 440B00QLVMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.12.2023 года.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): р/сч. № 40702810244050074207 Новосибирское отделение 8047, ПАО Сбербанк к/сч. 301018105000000000641, БИК 045004641 (участник долевого строительства на данный расчетный счет денежные средства по настоящему Договору не направляет).

2.2.2. Участник долевого строительства **НЕ ИМЕЕТ** права осуществлять любые платежи по Договору на эскроу-счет до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного ФЗ №214, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

Проценты на сумму денежных средств, находящуюся на эскроу-счете, не начисляются. Вознаграждение эскроу-агентом по эскроу-счету не выплачивается.

2.3. В случае взноса в установленный настоящим договором срок, сумма взноса остается неизменной на весь период строительства.

При нарушении срока и порядка оплаты цены договора, срок оплаты и порядок оплаты цены договора подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения к договору.

2.4. В цену договора, указанную в п.п. 2.1. настоящего договора не входит:

1). Стоимость выполнения верхнего покрытия конструкции полов: настилка линолеума и паркета, устройство плиточного покрытия.

2). Стоимость чистовой отделки стен и потолков: шпателька, наклейка обоев, облицовка глазурованной плиткой, окраска всех видов;

стр. 2 из 10

- 3). Установка и стоимость внутриквартирных межкомнатных дверей;
- 4). Установка и стоимость полотенцесушителя и санитарно-технических приборов и трубная разводка к ним;
- 5). Установка и стоимость электроплиты.
- 6). Установка светильников.
- 7). Система принудительной вентиляции (установка, оборудование);
- 8). Слаботочная разводка (телеантенна, телефон, радио) от этажного щита до распределительной коробки в квартире, а также внутри квартиры от распределительной коробки в квартире.

2.5. В случае изменения фактической площади объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. **Застройщик и Участник долевого строительства** производят перерасчет размера долевого взноса договора, если разница между общей площадью помещения по проекту, которая составляет 39,2 кв.м. и площадью, определенной организацией технической инвентаризации, изменится более чем на 5 % (пять процентов), то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

Перерасчет размера долевого взноса производится по стоимости одного квадратного метра общей площади помещения, действующей на момент подписания настоящего договора.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. **Застройщик** обязуется:

3.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

3.1.2. Использовать средства **Участника долевого строительства** по целевому назначению.

3.1.3. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Передать объект долевого строительства по акту приема-передачи **Участнику долевого строительства**, при условии внесения им 100% оплаты цены договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.5. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать инженерные коммуникации и сооружения, необходимые для эксплуатации жилого дома, соответствующим эксплуатационным службам.

3.1.6. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

3.1.7. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с **Участником долевого строительства** зарегистрировать право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда под управлением **Участника долевого строительства** на объект долевого строительства (п. 5 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

3.1.8. Передать **Участнику долевого строительства** выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

**Участник долевого строительства** даёт своё согласие **Застройщику** на предоставление выписки из Единого государственного реестра недвижимости на объект недвижимости путём направления на электронный адрес **Участника долевого строительства**, указанный в п. 10 настоящего Договора.

3.1.9. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент заключения договора объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, под залогом и арестом не состоит и не переуступлен третьим лицам.

3.1.10. Завершить выполнение работ по благоустройству территории объекта в срок с 01 мая 2027 года по 25 июля 2027 года в том числе:

- по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров,
- хозяйственных, игровых и спортивных площадок;
- установке малых архитектурных форм,
- озеленению.

#### 3.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.2.1. Произвести уплату долевого взноса в соответствии с положениями раздела 2 настоящего Договора.

3.2.2. В течение 3 (трёх) рабочих дней с момента подписания настоящего договора совместно с **Застройщиком** предоставить настоящий договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

3.2.3. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора.

3.2.4. Возместить **Застройщику** денежные средства в размере государственной пошлины установленной Налоговым кодексом РФ за государственную регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на объект долевого строительства.

3.2.5. Возмещать расходы **Застройщика** на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Объекта пропорционально площади объекта долевого строительства на основании представленных **Застройщиком** счетов с момента принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета **Застройщиком**.

3.2.6. С момента подписания Акта приема-передачи ежемесячно оплачивать эксплуатирующей компании коммунальные платежи за электроэнергию, теплотенергию, отопление, водоснабжение, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги персонала, обслуживающего Объект. **Участник долевого строительства** не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

#### 4. ПРАВА СТОРОН

##### 4.1. **Участник долевого строительства вправе:**

4.1.1. Уступить права требования по настоящему договору третьим лицам с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами передаточного акта, но не позднее срока передачи объекта долевого участия, установленного п. 1.1. договора. При этом **Участник долевого строительства**, уступающий свое право в течение 3 (трех) дней обязуется уведомить **Застройщика** о состоявшейся уступке. Сообщение об уступке должно содержать фамилию, имя, отчество нового участника долевого строительства, паспортные данные, место жительства.

Уступка **Участником долевого строительства** права требования допускается только после уплаты им долевого взноса или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив **Застройщика** о предстоящем расторжении договора за 10 дней, в случае:

1) неисполнения **Застройщиком** обязательств по передаче объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим договором;

2) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

##### 4.2. **Участник долевого строительства не имеет права:**

4.2.1. Выполнять реконструкцию, переоборудование, перепланировку, вносить какие-либо изменения в проект планировки объекта долевого строительства без разрешения и согласования **Застройщика** до передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.2.2. Производить переустройство и (или) перепланировку (изменения ее конфигурации) объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи без согласования переустройства/перепланировки с органом местного самоуправления с соблюдением требований законодательства (глава 4 Жилищного кодекса РФ). **Участнику долевого строительства** при выполнении работ воспрещается рушить и (или) шпательовать несущие конструкции (стены, потолки, пол (плиты перекрытия)), воспрещается располагать «мокрые» зоны над жилыми комнатами соседей (поэтому нельзя поменять местами кухню и жилую комнату или расширить ванную за счёт жилой комнаты или кухни), воспрещается нарушать конструкции Объекта. **Участник долевого строительства** не имеет права проводить демонтажные работы в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций объекта долевого строительства, без соответствующих разрешений и согласований.

4.2.3. Производить переустановку узлов (приборов) учета. Наравливать мощность приборов отопления. Нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности делать теплые полы в помещении с использованием системы отопления и ГВС.

4.2.4. Как от своего имени, так и через третьих лиц, вести рекламную и/или антирекламную деятельность, в какой-либо форме связанную с предметом Договора.

4.2.5. Производить изменение фасада Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, как до, так и после регистрации права собственности на объект долевого строительства, в том числе: осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектной документацией, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация балконов, лоджий.

В случае нарушения требований настоящего пункта, **Участник долевого строительства** обязан уплатить **Застройщику** штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, **Участник долевого строительства** обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

4.2.6. **Участник долевого строительства** дает согласие, что с учетом ввода в эксплуатацию Объекта в IV квартале 2026 года, в соответствии с п.п. 1.4. настоящего договора, выполнить работы по благоустройству в период с 01 мая 2027 года по 25 июля 2027 года, в том числе:

- по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров;
- хозяйственных, игровых и спортивных площадок;
- установка малых архитектурных форм;
- озеленению.

4.3. **Участник долевого строительства** дает согласие на осуществление строительства на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, иных объектов недвижимости в соответствии с видами

разрешенного использования земельных участков, производить формирование частей земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка, вносить соответствующие изменения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации жилого дома.

4.4. **Участник долевого строительства** после ввода объекта в эксплуатацию даёт своё согласие **Застройщику** на передачу в залог земельного участка, указанного в п.п. 1.1 настоящего договора, в рамках проектного финансирования кредитному учреждению в соответствии со ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.5. **Застройщик вправе:**

4.5.1. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект (в том числе в части касающейся объекта долевого строительства). При этом **Застройщик** письменно уведомляет об этом **Участника долевого строительства**, если изменения, вносимые в проектную документацию, влекут за собой изменения характеристик объекта долевого строительства, указанного в п.1.1. настоящего договора, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при просрочке платежа **Участником долевого строительства** в порядке и в соответствии со ст.5,9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

4.5.3. Требовать в судебном порядке возмещение убытков при нарушении существенных условий настоящего договора в соответствии с законодательством РФ.

4.5.4. **Застройщик** имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п.1.1. договора, и связанную с этим досрочную передачу **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства, указанного в п.1.1 договора.

4.5.5. При расторжении договора **Застройщик** вправе удерживать суммы неустоек и штрафов из подлежащего возврату **Участнику долевого строительства** уплаченного им долевого взноса, за исключением возврата денежных средств в случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора (п. 7 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ). Все неустойки и иные штрафные санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств **Участником долевого строительства** уплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» (п. 7 ст. 41 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»).

4.5.6. Удерживать объект долевого строительства и не передавать объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи до полной оплаты цены договора, указанной в п.2.1. договора, на основании ч.1. ст. 359 Гражданского кодекса РФ. В этом случае **Застройщик** не будет считаться нарушившим срок передачи объекта долевого строительства, указанный в п.1.1.1.4. настоящего договора. Если оплата последней части цены договора произведена **Участником долевого строительства** после истечения, установленного в п.1.1.1.4. настоящего договора срока передачи объекта долевого строительства, **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента оплаты **Участником долевого строительства** последней части цены договора.

Удержание **Застройщиком** квартиры, являющейся объектом долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения **Участником долевого строительства** всех обязательств по настоящему договору не влечет ответственности **Застройщика** за просрочку исполнения своих обязательств перед **Участником долевого строительства**.

## 5. ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

5.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации.

5.3. Изменения и отклонения, изложенные в п.п. 5.1. и п.п. 5.2. настоящего Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п.п. 2.5. настоящего Договора.

5.4. План Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему договору) используется исключительно для целей отображения места расположения Объекта долевого строительства на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане объекта долевого строительства не подлежит отображению действительное в масштабе расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План объекта долевого строительства не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры объекта долевого строительства и его частей по сравнению с Планом объекта долевого строительства неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей объекта долевого строительства, в т. ч. -

стр. 5 из 10

лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т. ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей объекта долевого строительства по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров объекта долевого строительства считаются допустимыми (т. е. не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п.п. 2.5. настоящего Договора.

5.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи согласно Приложению № 2 «Техническое описание объекта долевого строительства» к настоящему договору.

5.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в течение шести месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется подписанием сторонами Акта приема-передачи.

5.7. Участник долевого строительства обязан присутствовать к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика.

В случае невозможности вручения Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства по причинам, не зависящим от Застройщика, либо уклонения Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства, Участник долевого строительства считается извещенным о завершении строительства.

5.8. В случае если Участник долевого строительства переуступил право требования по Договору участия в долевом строительстве, Правопреемник Участника долевого строительства обязан обратиться к Застройщику за получением Акта приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке права требования по Договору.

При не обращении Правопреемника Участника долевого строительства в установленный срок Застройщик оставляет за собой право в течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке права требования составить Односторонний Акт при наличии полученного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законом порядке.

5.9. В случае если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта, уклоняется или отказывается от его принятия, Застройщик вправе подписать односторонний акт о передаче Объекта в соответствии с действующим законодательством.

5.10. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства, соответствии с его назначением (с учетом 1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ) не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае, выявленных таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

6.2. Одностороннее расторжение договора допускается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.2.1. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

6.2.2. Одностороннее расторжение договора по иным основаниям не допускается.

6.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Стороны договорились, что Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору исключительно при наличии вины.

7.3. **Застройщик** не несет ответственности за задержку передачи Объекта **Участнику** долевого строительства в случае неисполнения или не надлежащего исполнения **Участником** долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 2 настоящего Договора.

7.4. **Способ обеспечения исполнения обязательств** **Застройщика** перед **Участником** долевого строительства по настоящему Договору через счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, в соответствии с п.п.2.2 настоящего Договора.

7.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Участник** долевого строительства уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.6. Стороны по соглашению сторон принимают условие, что уступка **Участником** долевого строительства прав требований к **Застройщику** по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается без согласия **Застройщика**.

## 8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

8.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства **Участнику** долевого строительства. Гарантийный срок распространяется на материалы, изделия и оборудование, использованные на Объекте долевого строительства, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, иные гарантийные сроки на которые установлены заводом изготовителем, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной **Участнику** долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, **Застройщик** не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что **Участник** долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиатором, горизонтальной разводки в стяжке пола, производил перепланировку, либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, чьи характеристики не соответствуют тем, что были предусмотрены проектом строительства многоквартирного дома.

**Участнику** долевого строительства после подписания Акта приема-передачи необходимо следовать инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства и проводить ремонтные работы, учитывая схемы объектов долевого строительства с указанием материалов стен:

- согласно схемы не проводить работы по штроблению ниш в вентканалах, т.к. это нарушает их целостность, а падающий в шахту мусор перекрывает сам канал, что в последствии приводит к некорректной работе вентиляции (например, вентиляция начинает работать в обратную сторону);
- не штробить монолитные стены, т.к. они являются несущим каркасом здания, не перерезать арматуру в бетонных стенах. Это напрямую влияет на несущую способность здания;
- не менять входные двери в объекте долевого строительства. Если замена происходит, входные двери должны иметь такой же внешний вид.

Нарушение данных пунктов ведет к отмене гарантийных обязательств в отношении того элемента составной части объекта долевого строительства, который был изменен (перепланирован, заменен, подвергнут иным изменениям) **Участником** долевого строительства.

8.4. Отклонение фактической площади объекта долевого строительства от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера объекта долевого строительства и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

## 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Право общей долевой собственности на объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

9.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора участия в долевом строительстве, стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ. Договор Уступки прав

требования по договору участия в долевом строительстве Участник долевого строительства осуществляет за свой счет.

9.3.1. Регистрация права собственности на объект долевого строительства осуществляется Застройщиком за счёт Участника долевого строительства (компенсация понесенных Застройщиком расходов в соответствии с п.п. 3.2.4., предоставления квитанции об оплате).

9.4. Участник долевого строительства ознакомлен с планом Объекта долевого строительства, прилагаемым к договору и являющимся его неотъемлемой частью.

9.5. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных в целях исполнения настоящего договора. При этом сторонами под персональными данными понимается: любые данные относящиеся к личности Участника долевого строительства, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается сбор, запись, систематизация, накопление, использование, хранения, уточнение (обновление, изменение) как с использованием, так и без использования средств автоматизации, извлечение, блокирование, уничтожение персональных данных. Застройщик осуществляет автоматизированную обработку с передачей данных по внутренней сети Застройщика (во внутреннюю сеть Застройщика входят все филиалы Застройщика), неавтоматизированную и смешанную обработку персональных данных, а также распространение, передача, включая, но не ограничиваясь воспроизведением, электронным копированием. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего договора (Приложение № 3).

9.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на рассылку по сетям подвижной радиотелефонной связи (СМС-оповещения), в порядке статьи 44.1. Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи», выполняемой Застройщиком.

9.7. В случае перемены адресов и телефонов, стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней уведомить друг друга в письменной форме.

9.8. Стороны договорились об использовании электронного документооборота и обмене информацией посредством электронной почты (соглашение об электронном взаимодействии). Вся информация в электронной форме признается равнозначной документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью Сторон. Информация считается направленной от имени одной Стороны соответственно другой Стороне, если она отправлена с адресов электронной почты, указанных в разделе 10 настоящего договора.

9.9. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранного(ого) государства(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ются) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 года № 430-р.

9.10. Договор составлен в форме электронного документа для каждой из сторон. По запросу Участника долевого строительства договор может быть составлен и подписан в письменной форме.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»  
ООО «Строительные решения.  
Специализированный застройщик»  
630009 г. Новосибирск, ул. Обская, 50, оф. 12  
e-mail: [rsfond@rsfond.ru](mailto:rsfond@rsfond.ru)  
ИНН 5403033865 КПП 540501001  
р/с/с № 40702810244050074207  
кор/с № 301018105000000000641  
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
БИК 045004641

«Участник долевого строительства»  
ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РиалТех»  
Юридический адрес: 630099, Новосибирская обл.,  
г.Новосибирск, ул. Чаплыгина, дом 47, пом.  
2,3,4,5,6,7.  
Фактический адрес: 630099, Новосибирская обл.,  
г.Новосибирск, ул. Чаплыгина, дом 47, пом.  
2,3,4,5,6,7.  
ИНН 7718919844 КПП 540601001  
р/с 40701810000000004668 в Банке ГПБ (АО) г.  
Москва  
к/с 301018102000000000823, БИК 044525823  
Тел. (383) 207-54-23  
e-mail: [mp2@recordcap.ru](mailto:mp2@recordcap.ru)

\_\_\_\_\_/Л.Ю. Квятченко /

\_\_\_\_\_/Р.С. Сторчак /

Исп. Ятйикова Ю.В., Бойринов Н.В.

стр. 8 из 10

Приложение № 1 к Договору №ЕЗ-кв/211 участия в долевом строительстве от «25» февраля 2026 года  
**Строительный №211; этаж 17;**  
 (квартира №211 стр. выделена на схеме широкой линией черного цвета)



Застройщик

\_\_\_\_\_/ ЛЮ. Квитченко /

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/ Р.С. Сторчак /

стр. 9 из 10

Приложение № 2 к Договору №ЕЗ-кв/211 участия в долевом строительстве от «25» февраля 2026 года

Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Веснина - 25 этажей (в том числе, количество подземных этажей - 2) общая площадь дома, по проекту – 22988,5 кв.м.

#### Техническое описание Объекта долевого строительства

Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

| № | Виды работ                                                                                                                               |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Произведена установка входной двери                                                                                                      |
| 2 | Произведен монтаж системы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализования, пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре |
| 3 | Произведен монтаж лифта                                                                                                                  |
| 4 | Произведено покрытие пола                                                                                                                |
| 5 | Произведена отделка стен                                                                                                                 |
| 6 | Произведена отделка потолков                                                                                                             |

Техническое описание Объекта долевого строительства

| № | Виды работ                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Произведена установка постоянной входной двери (входная дверь является элементом архитектурной части концепции мест общего пользования - замене как после ввода объекта в эксплуатацию, так и после регистрации права собственности на объект долевого строительства не подлезит).                                |
| 2 | Стены – отделка гипсовой штукатуркой, стены в санузле – цементно-песчаная штукатурка.                                                                                                                                                                                                                             |
| 3 | Пол – по монолитным ж/б плитам перекрытия - фиброцементная стяжка со звукоизоляцией                                                                                                                                                                                                                               |
| 4 | Потолки – монолитные железобетонные плиты без отделки                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5 | Оконные блоки – профиль - ПВХ, стеклопакет, с отделкой откосов и устройством подоконной доски из ПВХ                                                                                                                                                                                                              |
| 6 | Монтаж системы канализации и водопровода (без квартирной трубной разводки к санитарно-техническим приборам), монтаж системы электроснабжения, установка приборов учета холодной и горячей воды, индивидуальный прибор учета используемой тепловой энергии, монтаж систем отопления и противопожарной сигнализации |

Застройщик \_\_\_\_\_ / Л.Ю. Квитченко /

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_ / Р.С. Сторчак /

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 365C5140  
Владелец: Квитченко Париса Юрьевна  
Действителен с 11.02.2026 по 06.02.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 40601D00A04E1377E7A8B4C367D8FAE4  
Владелец: СТОРЧАК РУСЛАН СЕРГЕЕВИЧ  
Действителен с 20.03.2025 по 20.12.2037

стр. 10 из 10

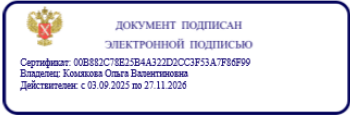
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве

Управление Росреестра по Новосибирской области  
полное наименование органа регистрации прав

02.03.2026 г. № КУВД-001/2026-12186954  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

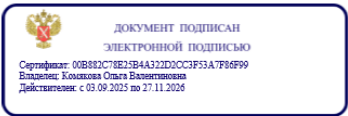
Главный специалист – эксперт



Комякова Ольга Валентиновна

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

Главный специалист – эксперт



Комякова Ольга Валентиновна