



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ №ПИФ-2309045/11

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

прав требования по договору участия в долевом строительстве № 256 П/2 от 12.11.2024 г.

Объект долевого строительства:

квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245

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

Дата оценки: 14.11.2024 г.

Дата составления: 19.11.2024 г.

Москва 2024 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.....	8
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
6 Описание объекта оценки.....	10
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	11
6.3 Экономическое описание объекта оценки.....	11
6.4 Строительно-техническое описание объекта	12
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости.....	12
6.5 анализ местоположения	13
7 Анализ рынка.....	16
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	16
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	16
7.3 Оценка ликвидности	21
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	22
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	27
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	33
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	36
8 Описание процесса оценки	36
8.1 Этапы проведения оценки.....	36
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	36
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	37
8.3 Подходы к оценке.....	39
Определение рыночной стоимости объекта оценки	40
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	40
9 Заключение о рыночной стоимости.....	50
9.1 Согласование результатов оценки	50
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	50
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	52
1. Нормативные документы	52
2. Справочная литература	52
3. Методическая литература	52
Приложения	53
Приложение №1	53
Используемая терминология.....	53
Приложение №2	55
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	55
Приложение №3	66
Копии информационно-аналитического материала	66
Приложение №4	70
Копии документов строительно-технического и юридического характера	70

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**
- права требования по договору участия в долевом строительстве № 256 П/2 от 12.11.2024 г.
Объект долевого строительства:
квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245
- Основание для проведения оценки: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 11 от 19.11.2024г. к Договору № ПИФ-2309045 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «07» сентября 2023 года;
- Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку и предполагаемое использование: оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей совершения сделки купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «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: 14.11.2024г.
- Дата составления отчета: 19.11.2024г.
- Срок проведения оценки: 19.11.2024 – 19.11.2024г.

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 № 256 П/2 от 12.11.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245	5 481 687	100	5 481 687

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 256 П/2 от 12.11.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245	5 481 687

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 256 П/2 от 12.11.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245	5 481 687 (Пять миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча шестьсот восемьдесят семь)	5 481 687 (Пять миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча шестьсот восемьдесят семь)

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

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:

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

Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2024 г.

Хлынина Н.В.



19.11.2024г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Права требования по договору участия в долевом строительстве № 256 П/2 от 12.11.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта	Право общей долевой собственности. Обременения – Доверительные управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка справедливой стоимости производится без учета обременения и ограничения
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.11.2024 г. № КУВД-001/2024-56462110. Договор №256 П/2 участия в долевом строительстве от 12.11.2024г.
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 совершения сделки купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и справедливая стоимость Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 14.11.2024; 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	19.11.2024г.
Дата составления отчета	19.11.2024г.
Дата (период) проведения оценки	19.11.2024 - 19.11.2024г
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех». Правила Доверительного Управления № 5793 зарегистрированы Банком России 16.11.2023, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/20580/23, срок действия договора страхования с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 12 декабря 2023 г. Стаж работы в оценочной деятельности 18 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041481-1 от 15.07.2024г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил

	трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта(ов) 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 и справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект(ы) 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(ы) оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- Осмотр Оценщиком не проводился, фото предоставлены заказчиком.

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

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.11.2024 г. № КУВД-001/2024-56462110
2	Договор №256 П/2 участия в долевом строительстве от 12.11.2024г.

- 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 ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

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

Описание юридического статуса объектов представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки, квартиры-студии №256, общей площадью 27,8 кв. м.

Наименование объекта оценки	Жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	27,8
Вид права	Право требования
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех»
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2024 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности. Обременения – Доверительные 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. Данный фактор не оказывает влияния на величину рыночной стоимости.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

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

Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

Объект недвижимости представляет собой квартиру-студию 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	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева»
Год постройки	Ввод в эксплуатацию в 2025 г.
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, нормативный срок службы аналогичных домов составляет 150 лет
Износ согласно расчету эксперта	1% (по данным визуального осмотра)
Этаж/ Количество этажей в здании	6/20
Материал наружных стен	Кирпич/монолит
Материал перекрытий	Железобетонные
Системы жизнеобеспечения	Централизованные

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

Описание объекта оценки: кв. № 256

Таблица 7

Наименование параметра	Значение параметра
№ квартиры	256
Этаж	6
Количество жилых комнат	1 студия
Общая приведенная площадь квартиры, кв.м	29,6
Общая площадь квартиры, кв.м	27,8
Площадь лоджии, кв.м	3,6
Жилая площадь, кв.м	14,59
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Необходимые ремонтные работы	Ввод здания в эксплуатацию – 2025 г.
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников



Рисунок 1 Поэтажный план квартиры-студии № 256

Общие сведения о доме и ходе строительства представлены далее

наш.дом.рф

22-этажный дом по адресу город Новосибирск, Центральный район от застройщика СЗ КМС | ID дома: 47082 | ЕИСЖС

ЕДИНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Частным лицам ▾ Бизнесу ▾ Аналитика ▾ Система ▾

Войти

← НАЗАД

Строится

город Новосибирск, Центральный район

Адрес: Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район

Метро: ● Гагаринская # 12 мин. ● Сибирская # 15 мин. ● Маршала Покрышкина # 16 мин.

Проверить В избранное Сравнить

ID дома: 47082

Застройщик: 000 СЗ КМС

Группа компаний: Краснообск.Монтажспецстрой

Проектная декларация: №54-001726 от 05.11.2024

Дата публикации проекта: 18.07.2022

Ввод в эксплуатацию: IV кв. 2025

Выдача ключей: 31.03.2026

Средняя цена за 1 м²: 158 197 Р

Распроданность квартир: 59%

Продажа квартир через счета эскроу

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

В сравнении

Класс энергоэффективности здания: В

Генподрядчики: 000 "СМУ 4" (ИНН: 5406577126)

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Благоустройство двора

ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА

НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ

Класс недвижимости	Комфорт	Количество этажей	22	Велосипедные дорожки	Нет
Материал стен	Монолит-кирпич	Количество квартир	198	Количество детских площадок	1
Тип отделки	1 вариант	Жилая площадь, м²	8 783	Количество спортивных площадок	1
Свободная планировка	Нет	Высота потолков, м	2,7	Количество площадок для сбора мусора	1
Количество мест в паркинге	82	Наличие пандуса	Есть	Количество подъездов	1
Гостевые места на придомовой территории	28	Наличие понижающих площадок	Есть	Количество пассажирских лифтов	2
Гостевые места вне придомовой территории	Нет	Количество инвалидных подъемников	Нет	Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	1

<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/47082>

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, планируемая дата ввода в эксплуатацию - 2025 г. Стадия строительной готовности – отделка фасада.
- Техническое состояние объекта оценки – без отделки.

6.5АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки является: жилое помещение (квартира) расположенная в Центральном районе по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева».

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

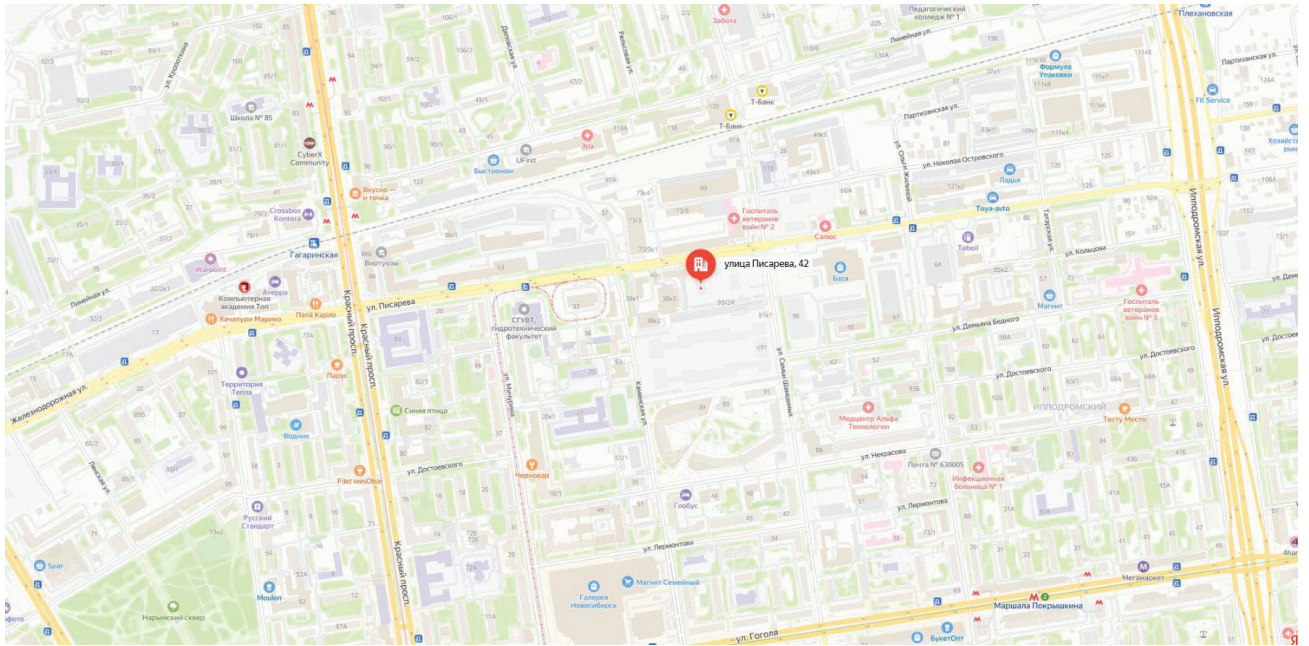


Рисунок 2 Местоположение объекта на карте

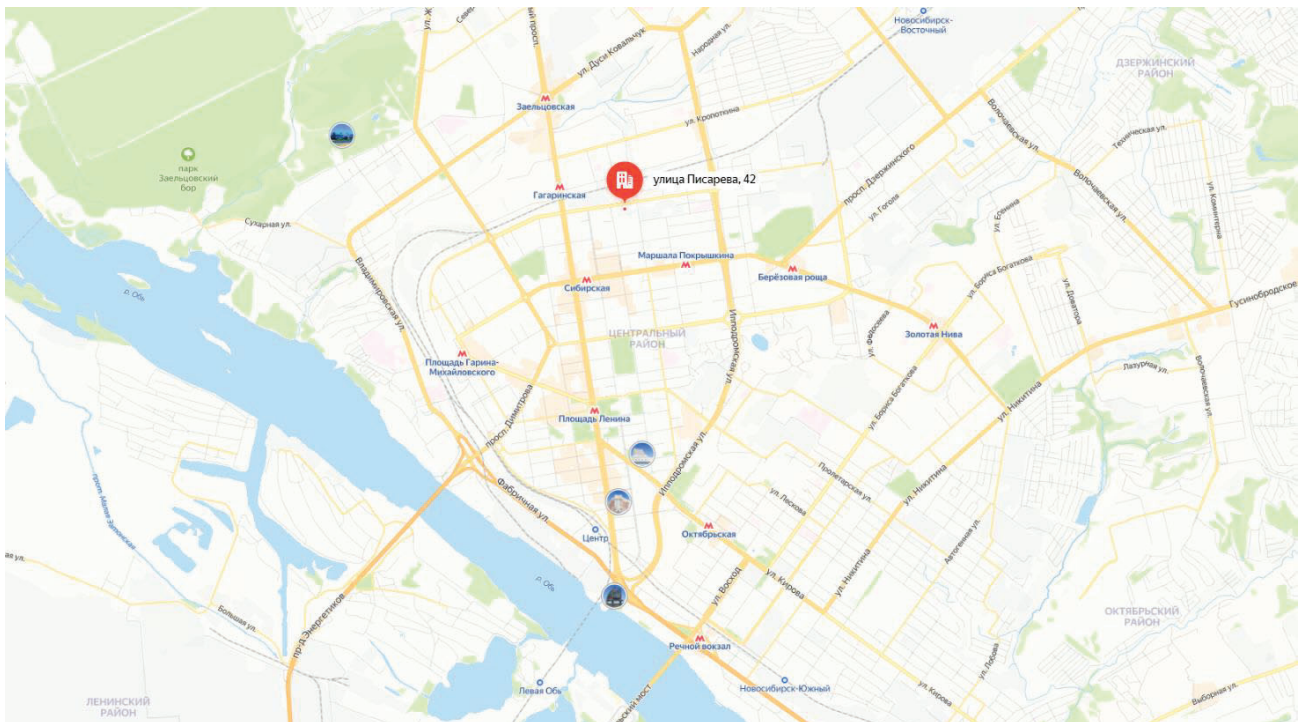


Рисунок 3 Местоположение объекта на карте

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

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

Основан в 1893 году, статус города получил 28 декабря 1903 (10 января 1904) года. Численность населения — 1 635 338 человек (2023 г.), благодаря чему он является самым многонаселённым городом азиатской части России и самым большим в России муниципальным образованием — городом без статуса субъекта Российской Федерации.

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

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

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

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

Границы **Центрального района** были определены в соответствии с решением областного исполкома. С севера от Советской улицы по Потанинской до улицы Сакко и Ванцетти, по улице Сакко и Ванцетти до Алтайской железнодорожной линии. По правой стороне Алтайской железнодорожной линии до левого берега реки Каменки, по левому берегу реки Каменки до реки Обь. По берегу реки Обь до Коммунального переулка, по Коммунальному переулку и далее по коммунальной улице до Советской улицы. Площадь земель района — 6,4 км². С 1 февраля 2013 года район вместе с Железнодорожным и Заельцовским районами образует Центральный округ.

Центральный район сосредотачивал в себе административные здания, банки, кинотеатры, крупные магазины, научно-исследовательские учреждения, в районе располагалось 13 промышленных предприятий, в том числе завод «Сибрадио», Жировой комбинат, 5 фабрик, 4 ремонтных мастерских, 2 типографии. В районе находились и культурно просветительские учреждения: 3 кинотеатра, театры, клубы. В 1937 году в Центральном районе насчитывалось 4 начальные школы, 14 средних школ, а также 26 детских садов, 2 родильных дома, 3 больницы. Здесь также находились кооперативные артели.



Рисунок 4 Характер окружающей застройки (общий вид ЖК «На Писарева» по состоянию на 2023 год).

Вывод: Объект оценки расположен в Центральном районе Новосибирска 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 4 жилых комплекса, строящиеся в Центральном районе Новосибирска от 5 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 по состоянию на сентябрь 2024г.

1. Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленного производства в целом составил +4,4% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
химический комплекс	4,9	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,8	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,0	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,8	2,9	2,9	1,9	3,7	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	7,4	3,2	0,2	1,5	8,2	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	-0,6	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлургические изделия	32,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,0	16,7	23,8	11,6	14,9	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	32,6	27,6	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,4	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	19,4	8,6	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	27,3	30,0	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	4,4	0,5	-4,1	-0,3	6,9	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	9,2	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,2	2,0	1,7	0,2	4,1	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,7	-0,6	-3,1	-1,2	2,5	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

2.1. Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил более 57% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,8 п.п.). В сентябре темпы роста комплекса удвоились: +23,8% г/г после +11,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также заметное ускорение – до +73,3% после +55,5% в августе. Значительный рост, несмотря на высокую базу прошлого года, в производстве компьютеров (+31,5% г/г после +12,9% г/г месяцем ранее) и прочих транспортных средств и оборудования (+50,4% г/г после +32,7% г/г месяцем ранее). Увеличились темпы роста в сентябре и в автопроизводстве (+5,2% г/г после +3,4% г/г). По итогам 9 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,0% г/г.

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в сентябре составили +0,2% г/г после +1,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +14,1% после +16,5% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +7,4% г/г.

2.3. Выпуск пищевой промышленности в сентябре вырос на +2,8% г/г после +3,2% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.). Производство пищевых продуктов увеличилось на +2,5% г/г после +2,8% г/г в августе, производство напитков – на +6,7% г/г после +8,6% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска сохраняется на высоком уровне +7,3% после +9,9% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,6% г/г.

2.4. Рост химической промышленности в сентябре составил +2,7% г/г после +4,7% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска был +3,0% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. В производстве лекарственных средств в сентябре выпуск увеличился на +7,9% г/г после +19,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост производства сохраняет двузначные темпы (+11,9% после +13,3% месяцем ранее). В целом за 9 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в сентябре вырос на +1,2% г/г после +1,5% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +7,7% после +8,3% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,8% г/г.

2.6. Нефтеперерабатывающий комплекс в сентябре демонстрирует околонулевую динамику после +1,1% г/г в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,0 п.п.). К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -0,5% после +1,9% в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,4% г/г. 3. Выпуск в добывающем секторе в сентябре составил -1,8% г/г после +0,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности в целом по сектору -2,7% в сентябре после -1,4% месяцем ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,6% г/г

Источник

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_a_sentyabr_2024_goda.html

Инфляция (текущая ценовая ситуация)

Потребительская инфляция в октябре 2024 года

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ОКТЯБРЕ 2024 ГОДА (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	окт.24	сен.24	авг.24	июл.24	июн.24	2023	2022	2021
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,54	8,63	9,05	9,13	8,59	7,42	11,94	8,39
в % к предыдущему месяцу	0,75	0,48	0,20	1,14	0,64	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,68	0,66	0,95	1,27	0,74	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,03	9,15	9,72	9,67	9,81	8,16	10,29	10,62
в % к предыдущему месяцу	1,23	0,34	-0,01	0,36	0,63	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,79	0,75	1,33	1,24	1,12	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,74	5,59	6,09	6,66	7,01	5,96	12,70	8,58
в % к предыдущему месяцу	0,68	0,62	0,60	0,58	0,29	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,62	0,50	0,54	0,62	0,32	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,32	11,62	11,73	11,36	8,79	8,33	13,19	4,98
в % к предыдущему месяцу	0,21	0,51	0,01	2,86	1,06	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,59	0,72	0,93	2,10	0,74	-	-	-

1. В октябре 2024 года, по данным Росстата, инфляция на потребительском рынке составила 0,75% м/м (сентябрь 2024 года: 0,48% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,68% м/м.

2. В сегменте продовольственных товаров в октябре темпы роста цен составили 1,23%, с исключением сезонного фактора – 0,79% м/м SA. На плодоовощную продукцию в октябре цены изменились 1,44% м/м: снизились темпы роста цен на огурцы. На продукты питания за исключением овощей и фруктов темпы роста цен составили 1,20% м/м: снизились темпы роста цен хлеб и хлебобулочные изделия (до 1,30% м/м), на свинину (до 0,17% м/м), продолжилось удешевление мяса кур (-1,09% м/м), на говядину темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущего месяца (1,00% м/м). Снижение цен на сахар продолжается.

3. В сегменте непродовольственных товаров в октябре темпы роста цен составили 0,68% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,62% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции динамика цен составила 0,70% м/м. Подешевели средства связи (-0,37% м/м), ускорилось снижение цен на телерадиотовары (до -0,80% м/м), снизились темпы роста цен на медикаменты (до 1,07% м/м). На бензин рост цен замедлился до 0,58% м/м, на дизельное топливо цены изменились на 0,72% м/м.

4. В секторе услуг в октябре 2024 года рост цен замедлился до 0,21% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,59% м/м SA. В октябре снизились цены на услуги зарубежного туризма (-11,90% м/м), ускорилось снижение цен на экскурсионные услуги (до -8,11% м/м), снизились темпы роста цен на услуги в системе образования, организаций культуры, а также телекоммуникационные услуги. Продолжилось снижение цен на услуги воздушного и железнодорожного транспорта.

Потребительская инфляция с 6 по 11 ноября

5. За период с 6 по 11 ноября 2024 года инфляция составила 0,30%.

6. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,55%. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 3,63%, на продукты питания за исключением плодоовощной – до 0,30%: замедлился рост цен на молоко и молочную продукцию, хлебобулочные изделия. Снизились темпы удорожания рыбы мороженой неразделанной и яиц. Продолжил дешеветь сахар.

7. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,09%. Продолжилось снижение цен на легковые автомобили (-0,02%). Снизились темпы роста цен на медикаменты (до 0,11%), строительные материалы (0,03%), бензин и дизель (до 0,11% и 0,36% соответственно).

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены изменились на 0,38%. Ускорилось снижение цен на услуги гостиниц (до -0,13%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги снизились до 0,12%.

Мировые рынки

1. В октябре индекс продовольственных цен ФАО вырос на 2,0% (+5,5% г/г) в связи с увеличением стоимости молочной продукции (+1,9%), растительных масел (+7,3%), зерновых (+0,8%) и сахара (+2,6%). Стоимость мяса, напротив, снизилась (-0,3%). За период с 6 по 11 ноября на мировых рынках продовольствия единая динамика изменения цен отсутствовала. Котировки варьировались в диапазоне от -3,0% до +3,9% (от -2,0% до +5,1% недель ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 3,3% г/г. Продолжили увеличиваться цены на кукурузу (+0,8%), соевые бобы (+1,8%) и соевое масло (+3,9%). После роста недель ранее снизились котировки на пшеницу в США (-1,4%). Продолжили сокращаться цены на пшеницу во Франции (-0,8%), белый сахар (-1,2%), сахар-сырец (-3,0%), говядину (-0,6%) и свинину (-0,4%). Стабилизировалась стоимость пальмового масла.

2. На мировом рынке удобрений котировки сократились на 0,8% (-0,9% недель ранее) в связи со снижением цен как на смешанные (-0,9%), так и азотные удобрения (-0,6%). В годовом выражении в ноябре цены на удобрения выросли на 2,2% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 1,6% (+0,3% недель ранее) в связи с сокращением котировок на железную руду (-2,9%), металлолом (-1,7%), арматуру (-1,1%) и металлопрокат (-0,7%). В годовом выражении в ноябре цены на черные металлы снизились на 6,2% г/г.

4. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 0,8% (+1,1% неделей ранее) ввиду сокращения стоимости алюминия (-1,6%) и никеля (-0,7%). Котировки на медь стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цены на цветные металлы выросли на 9,0% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 6 ПО 11 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 11 ноя						2023 год
	г/г	с начала месяца	6 - 11 ноя	29 окт - 5 ноя	на 11 ноября (с нач. года)	октябрь (м/м)	ноябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	8,56	0,42	0,30	0,19	7,02	0,75	1,11
Продовольственные товары	9,42	0,93	0,55	0,61	6,77	1,23	1,55
- без плодоовощной продукции	8,52	0,52	0,30	0,35	6,92	1,20	1,03
- плодоовощная продукция	18,20	6,20	3,63	3,99	7,70	1,44	5,51
Непродовольственные товары	5,59	0,05	0,09	-0,06	4,80	0,68	0,53
- без бензина	5,19	0,03	0,09	-0,10	4,21	0,70	0,72
- бензин автомобильный	8,19	0,22	0,11	0,18	8,65	0,58	-0,71
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	10,41	0,27	0,38	-0,21	9,60	0,57	0,70
	с начала месяца	6 - 11 ноя	29 окт - 5 ноя	октябрь (м/м)	ноябрь (м/м)		
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Свинина	0,35	0,31	0,07	0,17	0,71		
Говядина	0,32	0,20	0,20	1,00	0,53		
Баранина	-0,19	-0,23	0,07	0,75	0,32		
Куры	-0,19	-0,06	-0,21	-1,09	0,89		
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Пшеница	0,72	0,28	0,70	0,98	-0,22		
Хлеб	0,56	0,32	0,39	1,42	1,53		
Мука	0,44	0,27	0,28	0,45	1,15		
Крупа гречневая	0,00	0,33	-0,52	0,49	0,07		
Рис	-0,04	0,04	-0,13	0,59	1,53		
Прочие продовольственные товары							
Масло сливочное	2,10	1,23	1,38	6,58	1,53		
Молоко	1,23	0,70	0,85	2,64	0,86		
Рыба	1,04	0,53	0,81	1,81	1,47		
Яйца	0,98	0,59	0,63	1,41	15,07		
Масло подсолнечное	0,87	0,61	0,42	1,80	0,18		
Соль	0,49	0,38	0,18	0,93	0,63		
Чай	0,08	-0,01	0,14	0,82	-0,26		
Сахар	-0,11	-0,05	-0,10	-0,56	-2,83		
Вермишель	-0,21	-0,38	0,27	0,31	-0,17		
Детское питание							
Консервы мясные	0,24	0,30	-0,09	1,36	0,06		
Консервы фруктово-ягодные	0,20	0,28	-0,12	0,77	0,70		
Консервы овощные	0,03	-0,24	0,43	0,22	0,44		
Смеси сухие молочные	-0,11	0,19	-0,48	0,88	0,85		
Фруктово-овощная продукция							
Огурцы	14,51	8,78	8,57	3,84	35,05		
Томаты	9,27	5,90	5,14	3,15	19,07		
Лук	8,63	4,59	6,25	4,39	2,46		
Картофель	8,62	4,68	6,09	4,93	-0,72		
Капуста	6,68	4,12	3,97	-3,38	2,22		
Морковь	3,01	1,58	2,27	-6,48	-1,49		
Яблоки	0,93	0,44	0,79	-6,55	1,81		
Отдельные непродовольственные товары							
Бензин	0,22	0,11	0,18	0,58	-0,71		
Медикаменты	0,20	0,11	0,14	1,07	0,65		
Строительные материалы	0,14	0,03	0,17	0,40	0,32		
Автомобиль отечественный	0,00	0,00	0,00	0,26	6,01		
Автомобиль иностранный	-0,62	-0,06	-0,89	1,02	-0,62		
Отдельные услуги							
Туристические	1,19	2,41	-1,90	-0,11	2,22		
Бытовые	0,24	0,12	0,19	1,42	1,33		
Регулируемые	0,07	0,01	0,06	0,22	0,19		

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_novaya_brya_2024_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.

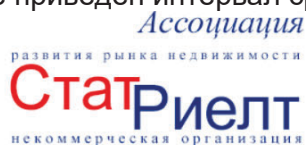
Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

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

Далее приведен интервал сроков ликвидности.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	2	7	5	4	5	8
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	3	8	5	4	5	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	5	10	7	5	7	11
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	5	12	8	6	8	13
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	5	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	3	7	5	4	5	8
7	Парковочные места, машино-места	1	7	4	3	4	6

Источник информации: <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3549-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2024-goda>

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

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир г. Новосибирск Общий обзор

С начала 2024 года в Новосибирской области зарегистрировано более 50 тысяч сделок купли-продажи жилья. Это почти на четверть меньше, чем в 2023 году и на 5% меньше, чем в 2022 году, констатирует пресс-служба управления Росреестра по Новосибирской области.

— Регистрации ипотечных сделок также падают в течение всего третьего квартала, по сравнению с показателями прошлого года, — отметили в ведомстве. — Однако, в сентябре наметилась положительная динамика: за месяц зарегистрировано 8,5 тысяч ипотек, что на 32% больше, чем в августе, и на 13% больше, чем в июле.

Аналогичная ситуация наблюдается и по регистрациям сделок на первичном рынке недвижимости. В сентябре в регионе зарегистрировано 3,8 тысяч договоров участия в долевом строительстве, что почти в 2 раза больше, чем в июле и в августе. Пик регистраций договоров по новостройкам за истекший период 2024 года приходится на июнь и сентябрь, констатируют в Росреестре.

Независимый аналитик новосибирского рынка недвижимости Сергей Николаев https://t.me/rop_nsk отмечает, что в сентябре 2024 года в новостройках новосибирской агломерации было продано на 26% квартир больше, чем в августе: 1415 против 1124 штук.

— Это единственная хорошая новость. К августу 2023 года продажи упали в 2,7 раза, есть снижение на 10% и к августу 2021 года, — заявляет Николаев. — Если брать объемы продаж в целом за 3 квартал года, то снижение к показателям 2023 года составило 60,2% — это чуть больше, чем в 2,5 раза. Падение по итогам 9 месяцев 2023 года — 18,5%, и 3% по отношению к 9 месяцам 2021 года.

По его словам, среднемесячные продажи квартир в новостройках в 3 квартале составили 1165 лотов, что на 37% меньше, чем в первом полугодии 2024 года.

Лидерами по суммарной выручке стали компании «Брусника», ГК «Расцветай», «КПД ГАЗСТРОЙ», СМСС, «Вира», «Энергомонтаж», «Первый Строительный Фонд». «Юнити», «Стрижи» и ГК «Поляков».

По числу проданных квартир в новостройках лидируют «КПД ГАЗСТРОЙ», ГК «Расцветай», «Брусника», «Вира», «Первый Строительный Фонд», СМСС, «Энергомонтаж», ГК «Поляков», «Стрижи» и ГК «Союз».

В ТОП-25 по суммарной выручке по итогам 9 месяцев с учетом продаж апартаментов попали следующие застройщики: «Брусника», ГК «Расцветай», «КПД ГАЗСТРОЙ», СМСС, «Вира», «Эталон», «Первый Строительный Фонд», «Союз», «Энергомонтаж», «Юнити», «Сибирьинвест», ГК «Поляков», «Стрижи», SG Development, «Мета», «Сибирь», «СССР», «Проспект», «ХИММЕТАЛЛ», СМС, SKY Group, «Камея», «СДС», «Новый Мир» и «Антар».

Первоначальный взнос по ипотеке в Новосибирске вырос до 50%.

Аналитический центр Домклик предоставил свежие данные по предложению квартир на первичном рынке жилья. В преддверии завершения ипотечной программы «Господдержка», эксперты проанализировали, как выглядит распределение предложений в разных классах недвижимости.

Новосибирские новостройки комфорт-класса составляют 78% от общего предложения на рынке. С учетом доступных цен, этот сегмент остается наиболее привлекательным для потенциальных покупателей. В условиях завершения льготных программ и изменяющихся рыночных условий, недвижимость Новосибирска продолжает привлекать внимание как местных, так и иногородних инвесторов. Рынок недвижимости Новосибирска демонстрирует устойчивость и адаптивность, предлагая разнообразные варианты жилья для различных категорий покупателей.

Несмотря на высокий спрос на рынке строящегося жилья осенью прошлого года объем нераспроданных площадей в новостройках по-прежнему останется высоким.

Среди регионов Сибири на первом месте по объему нераспроданных квартир находится Красноярский край. По данным «ДОМ РФ» 53% площадей в строящихся домах региона на данный момент не проданы. На втором месте — Иркутская область, где по состоянию на январь 2024 года этот показатель составляет 45%. Третье место занимает Омская область, где пока не реализованы 44% площадей в строящихся домах. В Новосибирской области не проданы 38% площадей в новостройках, в Алтайском крае — 37%, в Томской области — 33%.

Как ранее отмечали представители «ДОМ РФ», за время строительства дома в нем должно быть продано 65-70% квартир. И примерно 30% квартир в строящихся домах будет продаваться уже после того, как новостройка введена в эксплуатацию.

В Новосибирской области в сентябре 2024 года удельный вес площади реализованных квартир в общем объеме строительства региона составлял 33%. Таким образом, непроданным остается 67% жилья. Как пишет телеграм-канал «РОП» (Рейтинги. Оценки. Прогнозы), в среднем по России в новостройках продается 35% квартир. Таким образом, уровень затоваренности в регионе на 2 процентных пункта выше, чем в среднем по РФ.

Источник <https://infopro54.ru/news/rynok-nedvizhimosti-vykhodit-iz-pike-v-novosibirske-na-tret-vyroslo-chislo-ipotechnyx-sdelok-na-pokupku-kvartir/>
<https://allestate.pro/news/13.06.2024/analiz-novosibirskogo-rynka-nedvizhimosti-komfort-v-prioritete>
<https://precedent.tv/article/65696>
https://novo-nsk.ru/novosti-i-stati/novosti-rynka/2024/01/25/novosti-rynka_1773.html

Далее представлены ценовые данные различных аналитических источников.

Цена продажи квартир в Новосибирске

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

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

Продажа

Аренда

Регион

Новосибирск

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

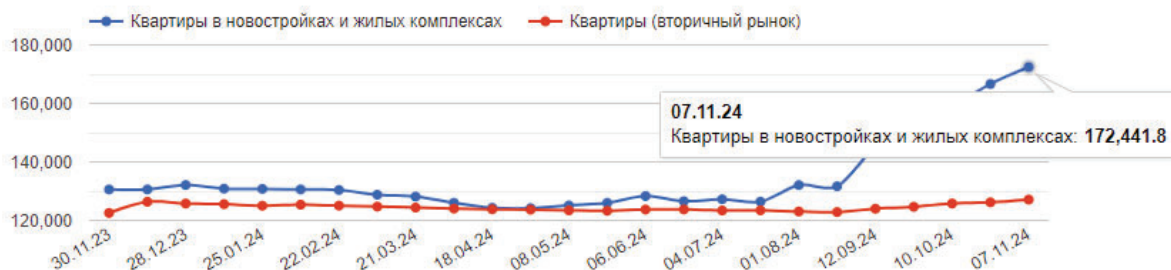
Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.10.2024)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	158 913 руб.	+ 27 595 руб. За м ²	2 300 000 ... 20 500 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	125 775 руб.	+ 5 862 руб. За м ²	2 300 000 ... 20 500 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
07 ноября 2024	172441.8	+3.38%	127117.9	+0.74%
24 октября 2024	166620.6	+4.63%	126171.4	+0.31%
10 октября 2024	158913.4	+4.43%	125775.4	+0.89%
26 сентября 2024	151873.9	+4.41%	124650.2	+0.53%
12 сентября 2024	145173.1	+9.31%	123993.4	+0.92%
15 августа 2024	131660.8	-0.31%	122847.5	-0.15%
01 августа 2024	132074.6	+4.3%	123029.8	-0.33%
18 июля 2024	126395.4	-0.66%	123440.7	+0.04%
04 июля 2024	127227.8	+0.54%	123388.8	-0.3%
20 июня 2024	126542	-1.41%	123758.2	+0.02%
06 июня 2024	128321.6	+1.81%	123727.7	+0.35%
23 мая 2024	126000.6	+0.7%	123288.6	-0.12%

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

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



Цены в новостройках Новосибирской области на однокомнатные квартиры

Средняя цена за ноябрь 2024

5 886 317 ₽ ↑ 0,49% к октябрю

145 373 ₽/м² ↓ 1,62%

База однокомнатных квартир в новостройках Новосибирской области

Динамика стоимости 1-комнатных квартир в Новосибирской области новое жилье

Период	Цена	Цена за м²
ноябрь 2024	5 886 317 ₽ ↑ 0,49%	145 373 ₽/м² ↓ 1,62%
октябрь 2024	5 857 126 ₽ ↑ 2,98%	147 770 ₽/м² ↓ 6,05%
сентябрь 2024	5 687 167 ₽ ↑ 2,36%	157 286 ₽/м² ↑ 1,06%
август 2024	5 555 993 ₽ ↓ 0,29%	155 630 ₽/м² ↑ 2,36%
июль 2024	5 572 626 ₽ ↓ 0,08%	152 030 ₽/м² ↑ 2,13%
июнь 2024	5 577 597 ₽ ↑ 2,87%	148 855 ₽/м² ↑ 3,85%
май 2024	5 421 817 ₽ ↑ 1,75%	143 331 ₽/м² ↑ 7,03%
апрель 2024	5 328 482 ₽ ↓ 0,23%	133 912 ₽/м² ↑ 0,69%
март 2024	5 341 098 ₽ ↑ 1,37%	132 985 ₽/м² ↑ 3,24%
февраль 2024	5 268 861 ₽ ↑ 1,58%	128 803 ₽/м² ↑ 1,70%
январь 2024	5 186 744 ₽ ↑ 7,12%	126 641 ₽/м² ↑ 2,40%

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

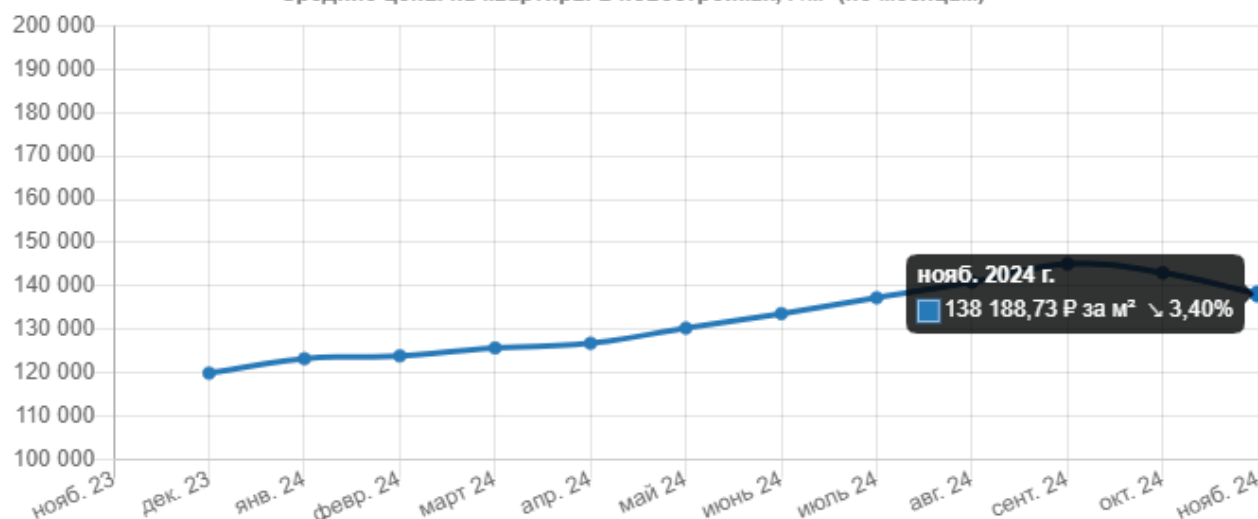


Рисунок 6 График стоимости квартир в Новосибирске из сегмента местоположения объекта оценки, руб.

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

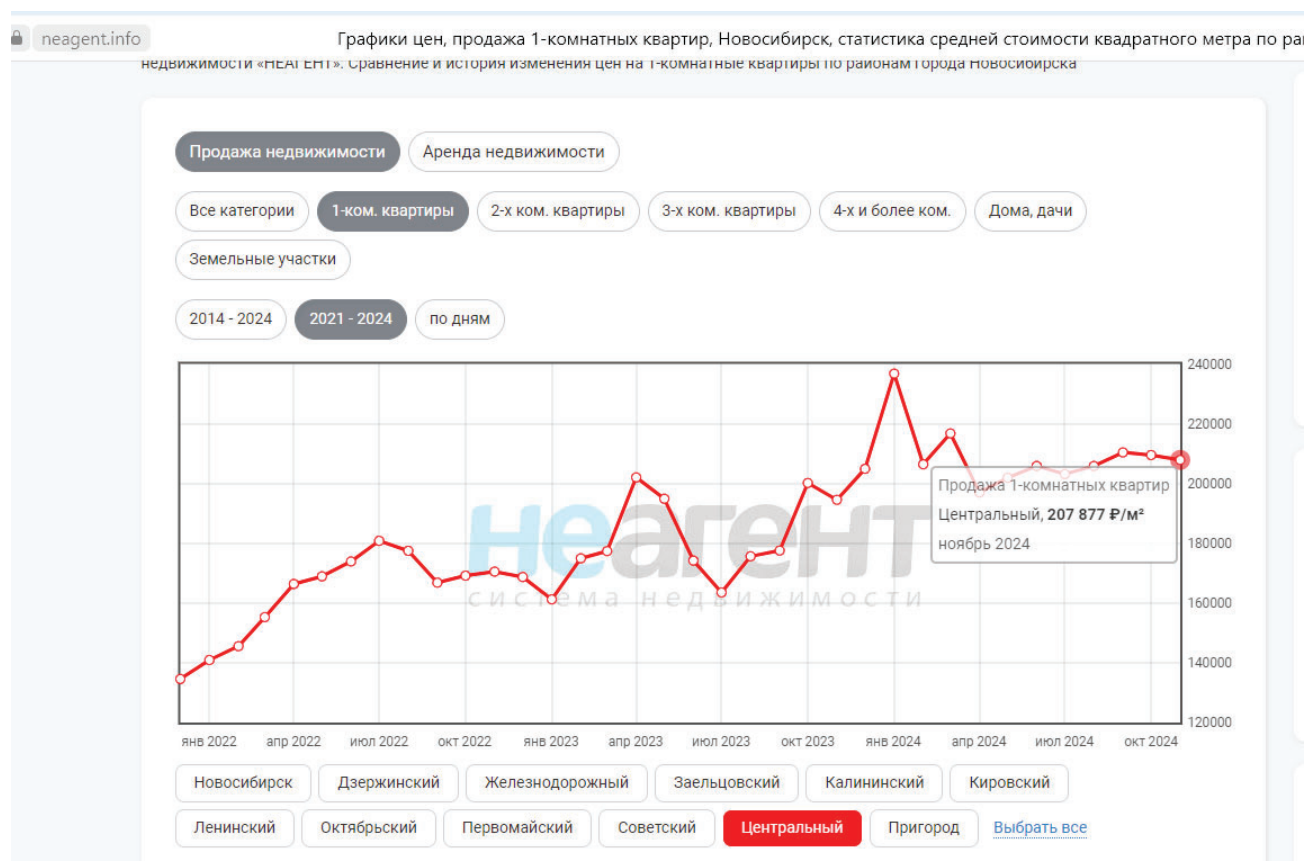


Рисунок 7 График стоимости квартир в Новосибирске в Центральном районе, руб./кв.м

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

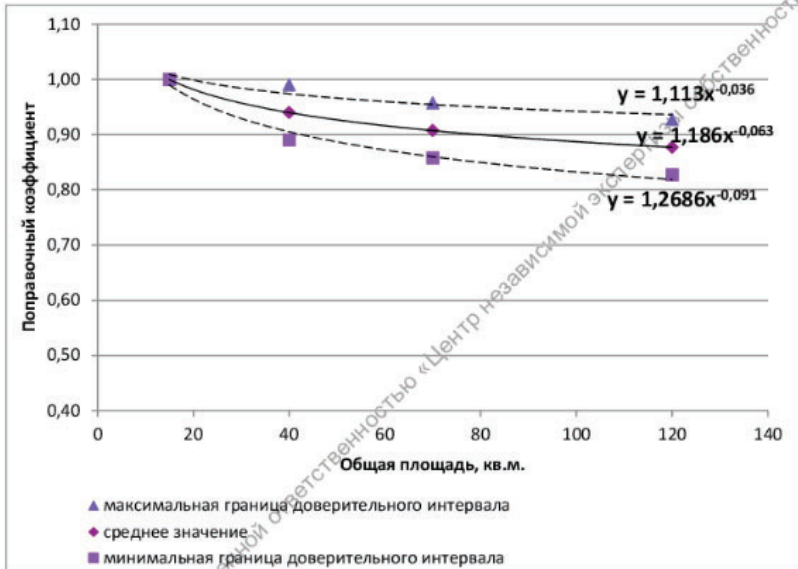
Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

Таблица 8 Основные факторы ценообразования

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

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																																								
Отличие цены предложения от цены сделки	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпании на рынкеОтзывы и предложения Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2024 Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 г.) - коэффициенты перевода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене). На основании оп-лне-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRielt, проведенного за истекший квартал: <table><tr><th>№</th><th>Объекты недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение по РФ¹</th><th colspan="3">По регионам²</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,92</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.</td><td>0,89</td><td>0,97</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,92</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.</td><td>0,88</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.</td><td>0,87</td><td>0,95</td><td>0,92</td><td>0,93</td><td>0,92</td><td>0,90</td></tr><tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.</td><td>0,90</td><td>0,98</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><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><td>0,92</td></tr><tr><td>7</td><td>Парковочное место, машино-место</td><td>0,87</td><td>0,98</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,92</td></tr></table> https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3567-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2024	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²								А группа	Б группа	В группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92	7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²																																																																				
					А группа	Б группа	В группа																																																																		
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92																																																																		
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92																																																																		
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91																																																																		
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90																																																																		
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94																																																																		
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92																																																																		
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92																																																																		
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																																																																								
Материал стен жилого дома (первичный объект недвижимости)	Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Таблица 127. Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами. <table><tr><th>№</th><th>Категория городов</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1</td><td>Москва</td><td>0,94</td><td>0,90</td><td>0,97</td></tr><tr><td>2</td><td>Санкт-Петербург</td><td>0,93</td><td>0,89</td><td>0,97</td></tr><tr><td>3</td><td>города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td><td>0,95</td><td>0,91</td><td>0,98</td></tr><tr><td>4</td><td>города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.</td><td>0,94</td><td>0,90</td><td>0,98</td></tr><tr><td>5</td><td>города с численностью населения до 500 тыс. чел.</td><td>0,93</td><td>0,89</td><td>0,97</td></tr><tr><td>6</td><td>Курортные регионы</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,94	0,90	0,97	2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97	3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,98	4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98	5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97	6	Курортные регионы	-	-	-																																					
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																						
1	Москва	0,94	0,90	0,97																																																																					
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97																																																																					
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,98																																																																					
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98																																																																					
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97																																																																					
6	Курортные регионы	-	-	-																																																																					

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																				
Площадь объекта	Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал  Рис. 61. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга). Доверительный интервал⁵³. Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.																				
	Класс качества отделки	Таблица 242. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный 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>0,88</td><td>0,85</td><td>0,90</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>0,79</td><td>0,85</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,74</td><td>0,71</td><td>0,77</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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»)	0,88	0,85	0,90	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	0,79	0,85	Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,71
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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»)	0,88	0,85	0,90																		
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	0,79	0,85																		
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,71	0,77																		

Ценообразующий фактор		Корректирующий коэффициент				
		Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Матрица коэффициентов				
		Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.				
Состояние отделки	Объект оценки	Состояния отделки	Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
		типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
		требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
		требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00
		Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.				
		Таблица 263. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип комнат», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).				
Тип комнат	объект оценки	Тип комнат	аналог			
		изолированные	1,00	1,07		
		смежные/частично смежные	0,93	1,00		
		Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.				
		на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.10.2024 года				
		Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 г.)				
		Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, к расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.				
		Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
Этаж расположения	№	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	0,90	0,99	0,94	
	5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02	
	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	6,3%	11,5%	8,5%		
		Примечание: Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3562-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2024-goda				

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																														
Наличие летних помещений	Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией</td><td>0,92</td><td>0,91</td><td>0,93</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	0,92	0,91	0,93																		
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	0,92	0,91	0,93																												
Тип санузла	Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г. Таблица 272. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Тип санузла</th><th colspan="3">Аналог</th></tr><tr><th>2 санузла и более</th><th>раздельный санузел</th><th>совмещенный санузел</th></tr><tr><td rowspan="3">Объект оценки</td><td>2 санузла и более</td><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,08</td></tr><tr><td>раздельный санузел</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,03</td></tr><tr><td>совмещенный санузел</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr></table>	Тип санузла		Аналог			2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел	Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08	раздельный санузел	0,95	1,00	1,03	совмещенный санузел	0,92	0,97	1,00									
	Тип санузла			Аналог																											
2 санузла и более			раздельный санузел	совмещенный санузел																											
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08																											
	раздельный санузел	0,95	1,00	1,03																											
	совмещенный санузел	0,92	0,97	1,00																											
Стадия строительной готовности	Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г. 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/5e16ba2fef116/</td></tr><tr><td>3</td><td>N9vostroy-m.ru</td><td>10,0%</td><td>20,0%</td><td>15,00%</td><td>https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstvo</td></tr><tr><td colspan="4">Среднее значение</td><td>15,83%</td><td></td></tr></table> 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	№	Источник информации	Минимальная скидка, %	Максимальная скидка, %	Среднее значение скидки, %	Ссылка на источник информации	1	рбк.ру	15,0%	20,0%	17,50%	https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d	2	Регион96	-	-	15,00%	https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/	3	N9vostroy-m.ru	10,0%	20,0%	15,00%	https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstvo	Среднее значение				15,83%	
	№	Источник информации	Минимальная скидка, %	Максимальная скидка, %	Среднее значение скидки, %	Ссылка на источник информации																									
1	рбк.ру	15,0%	20,0%	17,50%	https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d																										
2	Регион96	-	-	15,00%	https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/																										
3	N9vostroy-m.ru	10,0%	20,0%	15,00%	https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstvo																										
Среднее значение				15,83%																											

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																																																		
	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 <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Минимальное значение, %</th><th>Максимальное значение, %</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>22%</td><td>25%</td><td>23,5%</td></tr><tr><td>каркас 1</td><td>15%</td><td>22%</td><td>18,5%</td></tr><tr><td>каркас 2</td><td>9%</td><td>15%</td><td>12,0%</td></tr><tr><td>фасад</td><td>3%</td><td>9%</td><td>6,0%</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>0%</td><td>3%</td><td>1,5%</td></tr></table> Источник информации: https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78 Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>1,000</td><td>25,9%</td></tr><tr><td>возведение нижних этажей</td><td>1,100</td><td>18,5%</td></tr><tr><td>возведение средних этажей</td><td>1,150</td><td>14,8%</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>1,200</td><td>11,1%</td></tr><tr><td>отделочные работы</td><td>1,300</td><td>3,7%</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>1,350</td><td>0,0%</td></tr></table> Источник информации: https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelnoy_gotovnosti/ Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Минимальное значение, %</th><th>Максимальное значение, %</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>20%</td><td>30%</td><td>25,0%</td></tr><tr><td>возведение нижних и средних этажей</td><td>10%</td><td></td><td>15%¹</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>5%</td><td></td><td>10%</td></tr></table> Источник информации: https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-vostroike-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome Далее были усреднены скидки из рассматриваемых источников на соответствующие стадии строительства по данным таблиц, приведенных выше, и рассчитаны базисные индексы изменения скидки на строительную готовность до введения проектного финансирования по формуле: Индекс(i) = $\frac{\text{Скидка}(i)}{\text{Скидка}(0)}$, где, Скидка (i) – средняя скидка на соответствующую стадию строительной готовности (i); Скидка (0) – скидка на базовую стадию строительной готовности (стадия котлована). Для вычисления итоговой скидки на степень строительной готовности после введения проектного финансирования в жилищном строительстве умножаем базовую скидку (средняя величина скидки из таблицы выше) на соответствующий индекс строительной готовности объекта. Результаты указанных вычислений приведены в следующей таблице. Корректировка на стадию строительной готовности <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> Источник информации: расчеты оценщика	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%	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%	Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	котлован	20%	30%	25,0%	возведение нижних и средних этажей	10%		15% ¹	возведение верхних этажей	5%		10%	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	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%																																																																																
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%																																																																																	
Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %																																																																																
котлован	20%	30%	25,0%																																																																																
возведение нижних и средних этажей	10%		15% ¹																																																																																
возведение верхних этажей	5%		10%																																																																																
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																																																																																	

¹ 15%=25%-10%

zhk-na-pisareva-novosibirsk-i.cian.ru

ЖК на Писарева - цены на официальном застройщике СЗ КМС, планировки жилого комплекса, ипотека, акции новостройки - Новосибирск, ул...

🏠

📄

👤

Недвижимость в Новосибирске

Новостройки

Новостройки в Новосибирске

Центральный

метро Маршала Покрышкина

★★★★★

Нет отзывов

Проверено нашдом.рф

Эскроу

ЖК «на Писарева»

Сдача в 2024-2025

Новосибирск, улица Писарева

м. Маршала Покрышкина 12 минут
м. Гагаринская 14 минут
м. Сибирская 16 минут
м. Красный Проспект 17 минут
м. Завельская 3 минуты

Срок сдачи 2024—2025	Класс Комфорт	Этажность от 20 до 21	Корпусов 2 корпуса
Тип дома Монолитно-кирпичный	Высота потолков 2,7 м	Варианты отделки Предчистовая	Парковка Подземная, гостевая

Статус помещений

Квартиры

Застройщик «СЗ КМС»

Строится 2 дома

Сдано 18 домов

КМС

КОНСУЛЬТАНТ

Циан

Основан в 2001 году

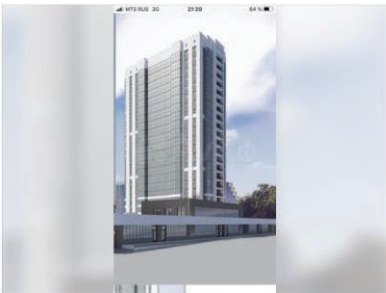
Позвонить консультанту

Подобрать другой ЖК

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 1-комнатные

1-к. квартира, 43,1 м², 3/21 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 300 000 ₽
 192 575 ₽ за м²
 В ипотеку от 114 825 ₽ мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

Это место приносит удачу



[Запустить рекламу](#)

О квартире

Количество комнат:	1	Высота потолков:	2,7 м
Общая площадь:	43,1 м²	Санузел:	совмещенный
Площадь кухни:	10 м²	Окна:	во двор
Жилая площадь:	16,7 м²	Отделка:	без отделки
Этаж:	3 из 21	Способ продажи:	переступка
Балкон или лоджия:	лоджия	Вид сделки:	возможна ипотека

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Квартира-студия, 27,8 м², 6/21 эт. на продажу в Новосибирске | Купить квартиру | Авито

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > Студии

Квартира-студия, 27,8 м², 6/21 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

5 700 000 Р
205 036 Р за м²
В ипотеку от 78 856 Р/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 901 467-84-19

Написать сообщение
Отправляет в Telegram-чат

Заказать звонок

Юрид.
Частное лицо
На Авито с октября 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito




О квартире

Количество комнат: студия	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 27,8 м²	Окна: во двор, на солнечную сторону
Жилая площадь: 16 м²	Отделка: чистовая
Этаж: 6 из 21	Способ продажи: переуступка
Балкон или лоджия: балкон	Вид сделки: возможна ипотека

Сообщения

https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/kvartira-studiya_278_m_621_et_3785501927?context=H4sIAAAAAA wEFAOD YToxOntzOjEzOjB2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQs eF2QfAAAA

novosibirsk.cian.ru Купить квартиру-студию 27,74 м² ул. Писарева, 42к1, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Гагаринская - база ЦИАН, объявление 306771123

Продается Студия, 27,74 м² в ЖК «на Писарева»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Писарева, 42к1 На карте

Гагаринская 11 мин. Маршала Покоркина 12 мин. Красный Проспект 14 мин.

Сравнить Показать



Планировка 8 фото

Общая площадь: 27,74 м²

Этаж: 3 из 20

Под сдан: 2025

Дом: Не сдан

5 409 300 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 247 000

Ипотека

Цена за метр: 195 000 Р/м²

Условия сделки: переуступка

Ипотека: возможна

+7 983 321-07-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НОВОСИБИРСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ ЦЕНТР

Документы проверены

ЦИАН. ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,9%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306771123/>

novosibirsk.cian.ru Продажа однокомнатной квартиры 38 м² ул. Писарева, 42, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Гагаринская - база ЦИАН, объявление 306293296

Продается 1-комн. квартира, 38 м² в ЖК «на Писарева»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Писарева, 42 На карте

Гагаринская 10 мин. Красный Проспект 13 мин. Сибирская 13 мин.

Сравнить Показать



Планировка 3 фото

Общая площадь: 38 м²

Жилая площадь: 15,6 м²

Площадь кухни: 10,3 м²

Этаж: 19 из 23

Под сдан: 2024

Дом: Не сдан

7 350 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 129 500

Ипотека

Цена за метр: 193 421 Р/м²

Условия сделки: переуступка

Ипотека: возможна

+7 913 932-46-00

+7 913 932-50-31

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Елена Дель

3,0 - 2

Документы проверены

ЦИАН. ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,9%

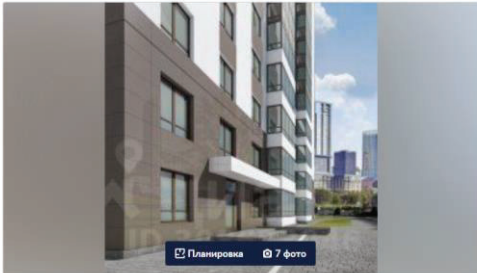
<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306293296/>

novosibirsk.cian.ru Продажа квартиры-студии 29,51 м² ул. Писарева, 42к1, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Гагаринская - база ЦИАН, объявление 308623946

Продается Студия, 29,51 м² в ЖК «на Писарева»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Писарева, 42к1 На карте
 Гагаринская 11 мин. Маршала Покрышкина 12 мин. Красный Проспект 14 мин.

Сравнить Поделиться Пожаловаться



Планировка 7 фото

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
29,51 м²	14,6 м²	4,5 м²
Этаж	Год сдачи	Дом
14 из 20	2025	Не сдан

5 459 350 ₽

Следить за изменениями цены
Предложите свою цену
Например, 5 295 500

Ипотека

Цена за метр 185 000 ₽/м²
Условия сделки переступка
Ипотека возможна

+7 913 370-52-86
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Наследие
Документы проверены

Рейтинг
Владимир специалист по недвижимости

Циан. ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,9%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/308623946/>

novosibirsk.cian.ru Продажа квартиры-студии 28,2 м² ул. Семьи Шаншиных, с91, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Маршала Покрышкина - база ЦИАН, объявление 30...

Продается Студия, 28,2 м² в ЖК «Мылзавод»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шаншиных, с91 На карте
 Маршала Покрышкина 10 мин. Гагаринская 13 мин. Красный Проспект 13 мин.

Сравнить Поделиться Пожаловаться



Фото

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
28,2 м²	12,5 м²	3,7 м²

5 950 000 ₽

Следить за изменениями цены
Предложите свою цену
Например, 5 771 500

Ипотека

Цена за метр 210 993 ₽/м²
Условия сделки переступка
Ипотека возможна

+7 965 821-83-34
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления
Юлия Якимова
Документы проверены

Циан. ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,9%

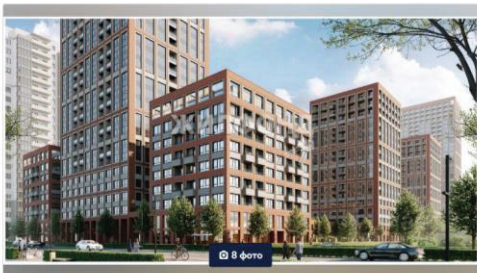
<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/309008344/>

novosibirsk.cian.ru Продажа двухкомнатной студии 43,54 кв. м. в ЖК Мылзавод, Новосибирск

Продается 1-комн. квартира, 43,54 м² в ЖК «Мылзавод»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, Мылзавод жилой комплекс На карте
 Гагаринская 11 мин. Маршала Покрышкина 11 мин. Сибирская 11 мин.

Сравнить Поделиться Пожаловаться



8 фото

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
43,54 м²	11 м²	14 м²
Этаж	Год сдачи	Дом
11 из 17	2024	Не сдан

8 600 000 ₽

Следить за изменениями цены
Предложите свою цену
Например, 8 342 000

Ипотека

Цена за метр 197 520 ₽/м²
Условия сделки переступка

+7 913 983-67-90
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

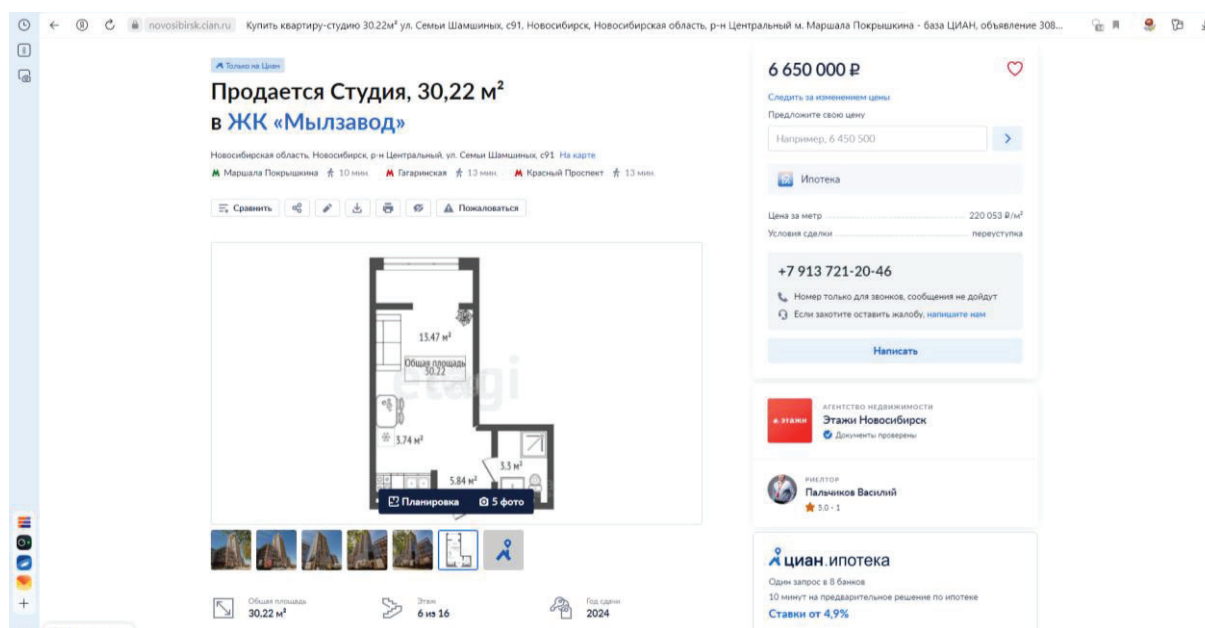
Написать

Агентство недвижимости
ЖИЛФОНД
Документы проверены

Рейтинг
Григорий Валерьевич
5,0 - 1

Циан. ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,9%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/301955428/>



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/308094231/>

Источник информации: данные открытых источников

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

На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:

- Центральный является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами и богатой инфраструктурой.
- Объект располагает удобной транспортной локацией — в пешей доступности от остановки наземного пассажирского транспорта, хороший выезд на основные магистрали города.
- Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей жилых помещений площадью до 50 кв.м в локации объекта оценки составляет от 185,0 до 220,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.
- Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции свыше 3х месяцев).

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

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

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

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

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартиры в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении

не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми. При этом, согласно существующей практике, жилой недвижимости в нежилой фонд существенно затруднен.

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

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

✓ расположение объектов недвижимости в жилом доме предполагает использовать его под размещение жилых помещений.

✓ использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу квартиры в нежилой фонд.

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

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

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

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

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) общей площадью 27,8 кв.м.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты (1-но комнатные студии, с диапазоном площадей до 50 кв.м), расположенные в локации объекта оценки, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 9 Общее описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объектов

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	?	7 350 000	5 700 000	6 650 000
Общая площадь	кв.м.	27,8	38,00	27,80	30,00
Цена предложения	руб./кв.м	?	193 421	205 036	220 000
Дата предложения		19.11.2024г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение		РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева» корп. 1	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева» корп. 1	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева» корп. 1
Материал стен		Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		6	19	6	6
Этажность жилого дома		20	23	21	21
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да
Количество комнат		1	1	1	1
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Стадия строительной готовности		Отделка фасада	Ввод в эксплуатацию	Ввод в эксплуатацию	Ввод в эксплуатацию
Источник информации		-	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306293296/	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/kvartira-studiya_278_m_621_et_3785501927?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306293296/

Таблица 10 Расчет рыночной стоимости жилого помещения общей площадью 27,8 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Писарева, д. 42, ЖК «На Писарева»

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник получения информации			https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306293296/	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/kvartira-studiya_278_m_621_et._3785501927?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306293296/
Цена предложения	руб.	?	7 350 000	5 700 000	6 600 000
Общая площадь	кв.м.	27,8	38,00	27,80	38,00
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	193 421	205 036	222 222
Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		193 421	205 036	222 222
Условия финансирования		за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		193 421	205 036	222 222
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		193 421	205 036	222 222
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		185 684	196 835	212 222
Дата предложения (дата проведения оценки)		14.11.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		185 684	196 835	212 222
Местоположение		РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева» корп. 1	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева» корп. 1	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева» корп. 1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	27,80	38,00	27,80	38,00
Корректировка	%		3,81%	0,00%	0,00%
Количество комнат		1	1	1	1

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Материал стен		Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит
Корректировка	%		0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Инженерное оборудование		Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения
Корректировка	%		0%	0%	0%
Этаж расположения, общая этажность		6/20	19/23	6/21	6/21
Корректировка	%		0%	0%	0%
Стадия строительной готовности		Отделка фасада	Ввод в эксплуатацию	Ввод в эксплуатацию	Ввод в эксплуатацию
Корректировка	%		-2,0%	-2,0%	-2,0%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		1,73%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		188 903	192 898	192 898
Общая валовая коррекция	%		5,81%	2,00%	2,00%
Весовой коэффициент			0,2290	0,2975	0,2975
Коэффициент вариации	%	4,79%			
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м.	197 183			
Рыночная стоимость	руб./кв.м.	5 481 687			

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать малой, от 10% до 20% – средней, больше 20% и меньше 33% – значительной и если коэффициент вариации больше 33% – очень большой. Коэффициент вариации используется для оценки однородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов (С. С. Бухарин, статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая, что значение коэффициента вариации в данном отчете, 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-korrektirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

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

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

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиэлт
некоммерческая организация

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

Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир на 01.10.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

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

На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **StatRielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92

Источник информации:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3567-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2024>

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -4% (квартира первичного рынка площадью до 100 кв.м).

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро (при наличии, либо иного крупного транспортного узла) и престижности района.

Объекты оценки 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-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

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

Зависимость удельной цены квартир от площади,
доверительный интервал

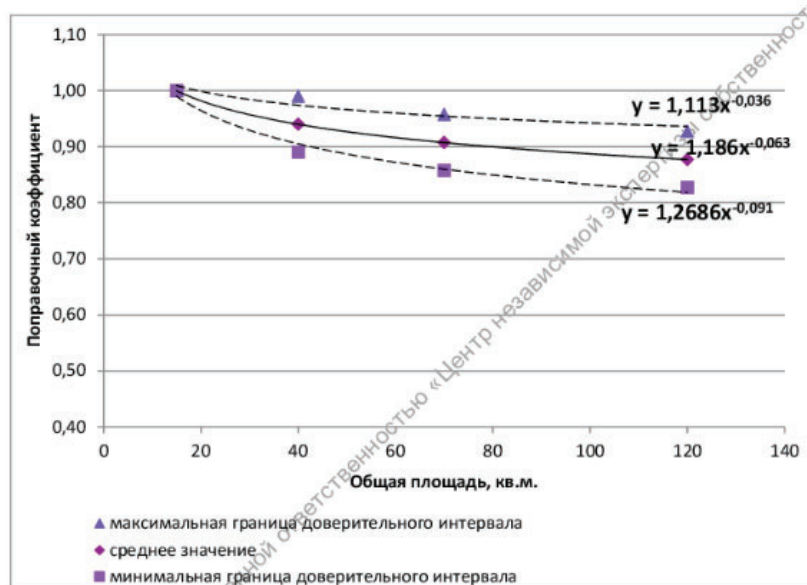


Рис. 61. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал⁵³.

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м	27,80	38,00	27,80	30,22	43,54
Коэффициент	0,945805626	0,911096545	0,945805626	0,930289054	0,899882612
Корректировка		3,81%	0,00%	1,67%	5,10%

Материал стен:

Корректировка на материал стен принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Таблица 127. Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,97
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97
6	Курортные регионы	-	-	-

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.

Объекты оценки 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., 2023 г.

Таблица 263. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип комнат», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Тип комнат		аналог	
		изолированные	смежные/частично смежные
объект оценки	изолированные	1,00	1,07
	смежные/частично смежные	0,93	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.

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%.

Инженерное оборудование

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

Этажность/этаж расположения

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

Корректировка определяется на основании Справочника Статриэлт по состоянию от 01.10.2024г.



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

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2 ^{го} 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	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02
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	6,3%	11,5%	8,5%

Примечание:

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3562-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

Наличие летних помещений

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	0,92	0,91 0,93

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.

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

Тип санузла

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.

Таблица 272. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,95	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,92	0,97	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г

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

Стадия строительной готовности

Здание, в котором расположен объект оценки, планируется к вводу в эксплуатацию в 2025г., стадия строительной готовности «отделка фасада». Здания, в которых расположены объекты-аналоги №1-№4 находятся в состоянии «ввод в эксплуатацию» - срок сдачи домов конец 4 кв. 2024 г. Корректировка вводится на основании нижепредставленного источника (расчет и обоснование приведены в общей консолидированной таблице корректировок №8):

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

и составит: $0,969/0,99-1=\text{по } (-2\%) \text{ каждому аналогу.}$

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

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

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

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

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

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 14.11.2024г., с учетом округления, составляет:

Таблица 13 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 256 П/2 от 12.11.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245	5 481 687

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС»

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 № 256 П/2 от 12.11.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245	5 481 687	100	5 481 687

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС»

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

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки 19.11.2024г. 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 № 256 П/2 от 12.11.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245	5 481 687

- 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 № 256 П/2 от 12.11.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №256, назначение: жилое помещение, общей площадью 27,8 кв.м., расположенная на шестом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), корпус №2, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, Центральный район (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева, 42, ЖК «На Писарева») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101030:1245	5 481 687 (Пять миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча шестьсот восемьдесят семь)

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 - 2023 под редакцией Лейфера Л. А. Жилая недвижимость. Квартиры.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



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

тел/факс: 8 (800) 500-61-81
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
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» № 023855-1 от «08» июля 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
- «Оценка движимого имущества» № 027512-2 от «03» августа 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» марта 2024 г.

Дата составления выписки «05» марта 2024 г.

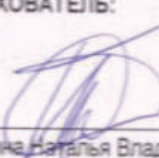
Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области  **И.В. Мазяев**



ДОГОВОР № 0991R/776/20586/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		12.12.2023 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2023 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно оговорены со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-н) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении 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: scs@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом.» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Хлынина Наталья Владимировна. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Хлынина Наталья Владимировна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/40915/22-01

ПОЛИС № 0991R/776/20586/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва		12.12.2023 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20586/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 коп.) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:		
 Хлынина Наталья Владимировна	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 055/2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926661

Настоящий диплом выдан Лыткиной Наталье Владимировне

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

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Центр услуг профессиональной оценки

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 07 апреля 2006 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Лыткиной Натальи Владимировны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва

Подпись государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

М.П. Директор 1906

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 «ОПРИОН», Москва 35211-6, ТЭ № 872

ДОГОВОР № 0991R/776/20596/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																	
г. Москва		12.12.2023 г.															
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, ОГРН 772501001) Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская ул., д. 9 стр. 3, помещ. X00V, комната №2 ИНН 7702019460 / ОГРН 771801001																
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллион один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 489 200.00руб. (Четыреста восемьдесят девять тысяч двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безакального перечисления на расчетный счет Страховщика 4-ю взносами в следующем порядке: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th><th>Сумма, руб.</th><th>Оплачивается в срок до:</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>31 декабря 2023 г.</td></tr> <tr> <td>2</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>31 марта 2024 г.</td></tr> <tr> <td>3</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 июня 2024 г.</td></tr> <tr> <td>4</td><td>122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 сентября 2024 г.</td></tr> </tbody> </table>		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 декабря 2023 г.	2	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2024 г.	3	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2024 г.	4	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2024 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:															
1	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 декабря 2023 г.															
2	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2024 г.															
3	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2024 г.															
4	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2024 г.															
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.																
СТРАХОВОЙ РИСК	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушении Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.																
	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																

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того: Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензиями, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады: При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="486 795 1492 963"> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnir@alfastrah.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" в лице Генерального директора Кушнир Алексей Викторовича, действующего на основании Устава	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок) Вараксинай Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 7443/224 от 01.10.2022 г.								

Договор/Протоколация 0991R/776/90245/20-01
 Менеджер по договору Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnir@alfastrah.ru

ПОЛИС № 0991R/776/20596/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12.12.2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20596/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018102000000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС") 107023, город Москва, Малая Семёновская ул., д. 9 стр. 3, помещ. XXIV, комната №2 ИНН 7702019460 / КПП 771801001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению <u>судебных и иных расходов</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	 
в лице Генерального директора Кушнیرова Александра Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варахской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 7443/22N от 01.10.2022 г.	 
Договор Протокол № 0991R/776/20246/20-01 Менеджер по договору: Кушнір Ольга Владимировна. Тел. +7 495 7880999, доб. 5435, kushnikov@alfastrah.ru		



https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/kvartira-studiya_278_m_621_et_3785501927?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2OfAAAA

novosibirsk.cian.ru Купить квартиру-студию 30.22м² ул. Семьи Шамшиных, с91, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Маршала Покрышкина - база ЦИАН, объявление 308...

Продается Студия, 30,22 м² в ЖК «Мылзавод»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, с91 На карте
Маршала Покрышкина 10 мин. Гагаринская 13 мин. Красный Проспект 13 мин.

Сравнить Ипотека Показывать



Общая площадь: 30,22 м² Этаж: 6 из 16 Год сдачи: 2024

Уважаемый покупатель, хочется жить в самом центре событий? Звоните нам!
В продаже эксклюзивная однокомнатная квартира - студия 30.22 кв.м. в строящемся доме современного жилого комплекса Мылзавод. Срок сдачи III квартал этого года.
В квартире выполнена улучшенная черновая отделка. Теплая лоджия - прекрасное дополнение к площади, которую можно использовать, как уютную рабочую зону или альтернативное место отдыха. На первых этажах высотных домов разместятся продуктовые магазины, кафе, офисы, а также частный детский сад на 100 мест.
Сегодня вокруг квартала уже сформирована транспортная и социальная инфраструктура. Жители "Мылзавода" смогут быстро добраться до главных достопримечательностей города - театра оперы и балета, "Глобуса" и краеведческого музея. В шаговой доступности расположены автобусные остановки, две станции метро, четыре школы, а также один из самых больших торговых центров города - "Галерея".
Бесплатное оформление ипотеки. Звоните сейчас, расскажем все подробности!
Дополнительно покупателем оплачивается комиссия.
Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть детская площадка, закрытый двор, ворота, видеонаблюдение, наземный паркинг, подземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, улучшенная черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. При покупке данного объекта предусмотрена комиссия агентства. Из-за переадресации звонков соединение может занимать до 30 секунд, пожалуйста, дождитесь моего ответа. Номер в базе: 10864136.

Свернуть

6 650 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 6 450 500

Ипотека
Цена за метр: 220 053 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

+7 913 721-20-46
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Новосибирск
Документы проверены

РИЕЛТОР
Пальников Василий
5.0 · 1

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,9%

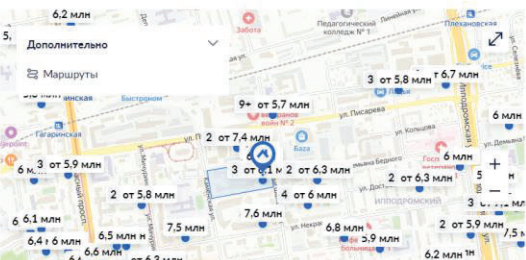
novosibirsk.cian.ru Купить квартиру-студию 30.22м² ул. Семьи Шамшиных, с91, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Маршала Покрышкина - база ЦИАН, объявление 308...

Общая площадь: 30,22 м² Этаж: 6 из 16 Год сдачи: 2024

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	30,22		
Высота потолков	2,6 м		
Санузел	1 раздельный		
Балкон/лоджия	1 лоджия		

Расположение



6 650 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 6 450 500

Ипотека
Цена за метр: 220 053 ₽/м²
Условия сделки: переуступка

+7 913 721-20-46
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Новосибирск
Документы проверены

РИЕЛТОР
Пальников Василий
5.0 · 1

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/308094231/>

novosibirsk.cian.ru Продается двухкомнатная студия 43,54 кв. м. в ЖК Мылзавод, Новосибирск

Продается 1-комн. квартира, 43,54 м² в ЖК «Мылзавод»

Новосибирская область: Новосибирск, р-н Центральный, Мылзавод жилой комплекс На карте
 Гагаринская 11 мин. Маршала Покрышкина 11 мин. Сибирская 11 мин.

Сравнить Пожаловаться



8 фото

Общая площадь: 43,54 м² Жилая площадь: 11 м² Площадь кухни: 14 м²
 Этаж: 11 из 17 Год сдачи: 2024 Дом: Не сдан

В продаже двухкомнатная студия на ЖК Мылзаводе
 ПРОДАЖА ОТ ИНВЕСТОРА
 ПОДХОДИТ ПОД СЕМЕЙНУЮ ИПОТЕКУ
 СРОК СДАЧИ 4 кв. 2024
 Окна выходят во двор ЖК Воздух
 Без обременения, материнский капитал не использовался
 Чистая продажа

С проектной декларацией и отчетом о финансовой устойчивости застройщика можно ознакомиться в офисах Жилфонда.

JN000010101779.

8 600 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 8 342 000

Ипотека

Цена за метр 197 520 ₽/м²
 Условия сделки переуступка

+7 913 983-67-90
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛФОНД
 Документы проверены

ИНТЕЛТОР
 Григорий Валерьевич
 5.0 · 1

Циан.ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,9%

novosibirsk.cian.ru Продается двухкомнатная студия 43,54 кв. м. в ЖК Мылзавод, Новосибирск

Фотографии (8) Описание Расположение Похожие объявления 1-комн. квартира, 43,54 м²

Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Общая площадь	43,54		
Жилая площадь	11		
Площадь кухни	14		
Санузел	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	1 балкон		

Расположение



https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/301955428/

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Получено и принято к учёту 19.11.2024

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

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

14.11.2024г.

№КУВД-001/2024-56462110

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:		
	Кадастровый номер:		54:35:101030:1245
	Местоположение:		Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Писарева
	Категория земель:		Земли населенных пунктов
	Вид(ы) разрешенного использования:		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) - Многоквартирные многоэтажные дома, автостоянки; Коммунальное обслуживание (3.1) – стоянки, трансформаторные подстанции
	Площадь:		7926
2	Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Краснообск.Монтажспецстрой", ИНН: 5433120579, ОГРН: 1025404357923
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		Собственность, 54:35:101030:1245-54/163/2021-1 30.03.2021
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
5.1	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве № 256 П/2 от 12.11.2024	
	дата государственной регистрации:	14.11.2024	
	номер государственной регистрации:	54:35:101030:1245-54/163/2024-856	
	объект долевого строительства:	Квартира-студия № 256, этаж № 6, 27.8 кв.м	
	участники долевого строительства:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "РиалТех", ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют	
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют	

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798E2B30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2004 по 26.10.2025

ТОСП СИБРЕВКОМА
СПЕЦИАЛИСТ: БАГОЛА А.В.
ДАТА: 15.11.2024г.

инициалы, фамилия

	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 «Уралсиб» ОГРН 1025404357923 ИНН 0274062111
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:	данные отсутствуют
11	Получатель выписки:	Голик Ирина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РиалТех", 7718919844

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00400BDC181A023B64597F1E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

ТОСП СИБРЕВКОМ

СПЕЦИАЛИСТ: БАГОЛА А.В.

Дата: 15.11.2024г.