



**ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**

ОТЧЕТ №ПИФ-2309045/21

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

**прав требования по договору участия в долевом строительстве №
72-9-2024/3 от 09.12.2024 г.**

Объект долевого строительства:

**квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей
площадью 29,11 кв.м., расположенная на 9 этаже – Объект долевого
строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами
обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных
помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), Секция
№1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл.,
городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание
№19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на
земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984**

**Правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого
паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».**

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

Дата оценки: 11.12.2025 г.

Дата составления: 11.12.2025 г.

Москва 2025 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	17
7 Анализ рынка.....	20
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	20
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	20
7.3 Оценка ликвидности	26
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	27
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	34
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	39
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	42
8 Описание процесса оценки	42
8.1 Этапы проведения оценки.....	42
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	43
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	43
8.3 Подходы к оценке	45
Определение рыночной стоимости объекта оценки	46
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	46
9 Заключение о рыночной стоимости.....	57
9.1 Согласование результатов оценки	57
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	57
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	59
1. Нормативные документы	59
2. Справочная литература	59
3. Методическая литература.....	59
Приложения	60
Приложение №1	60
Используемая терминология.....	60
Приложение №2	62
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	62
Приложение №3	73
Копии информационно-аналитического материала	73
Приложение №4	77
Копии документов строительно-технического и юридического характера	77

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**
- - права требования по договору участия в долевом строительстве № 72-9-2024/3 от 09.12.2024г.
- Объект долевого строительства:
квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на 9 этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), Секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984
- Основание для проведения оценки: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 21 от 10.12.2025г. 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 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: 11.12.2025г.
- Дата составления отчета: 11.12.2025г.
- Срок проведения оценки: 10.12.2025 – 11.12.2025г.

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 № 72-9-2024/3 от 09.12.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на 9 этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), Секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984	5 622 000	100	5 622 000

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 72-9-2024/3 от 09.12.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на 9 этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), Секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984	5 622 000

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 № 72-9-2024/3 от 09.12.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на 9 этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), Секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984	5 622 000 (Пять миллионов шестьсот двадцать два)	5 622 000 (Пять миллионов шестьсот двадцать два)

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

Заместитель Генерального директора
по административно-договорной работе
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Балагутина Н.А.

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



11.12.2025г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Права требования по договору участия в долевом строительстве № 72-9-2024/3 от 09.12.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на 9 этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), Секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, Ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984
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 12.12.2024 г. № КУВД-001/2024-62736162 Договор №72-9-2024/3 участия в долевом строительстве от 09.12.2024г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных
Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку	Оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей 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 11.12.2025; 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	11.12.2025г.
Дата составления отчета	11.12.2025г.
Дата (период) проведения оценки	10.12.2025 - 11.12.2025г
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех». Правила Доверительного Управления № 5793 зарегистрированы Банком России 16.11.2023, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru ; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г.

	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/51233/24, срок действия договора страхования с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 23 декабря 2024 г. Стаж работы в оценочной деятельности 19 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041481-1 от 15.07.2024г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной 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 12.12.2024 г. № КУВД-001/2024-62736162
2	Договор №72-9-2024/3 участия в долевом строительстве от 09.12.2024г.

- 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 №72, общей площадью 29,11 кв. м.

Наименование объекта оценки	Жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	29,11
Вид права	Право общей долевой собственности
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 12.12.2024 г. № КУВД-001/2024-62736162
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 обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

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

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

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком. 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. Королева, 19, ЖК «ЗВЕЗДА»
Год постройки	Введен 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	9/26
Материал наружных стен	Кирпич/монолит
Материал перекрытий	Железобетонные
Системы жизнеобеспечения	Централизованные

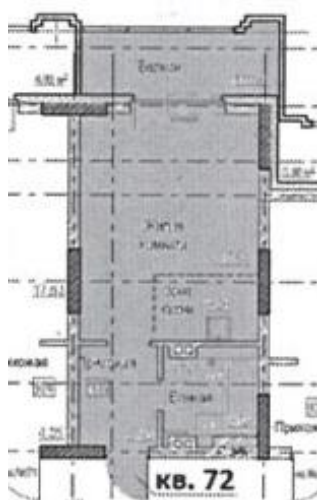
Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

Описание объекта оценки: кв. № 72

Таблица 7

Наименование параметра	Значение параметра
№ квартиры	72
Этаж	9
Количество жилых комнат	1 студия
Общая приведенная площадь квартиры, кв.м	35,01
Общая площадь квартиры, кв.м	29,11
Площадь лоджии, кв.м	3,6
Жилая площадь, кв.м	14,59
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Необходимые ремонтные работы	Введен в эксплуатацию в 2025 г.
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников



Наименование	Площадь м.кв.
жилая комната	17,54
зона кухни	3,38
ванная	3,84
прихожая	4,35
Общая площадь	29,11
Лоджия/балкон	-/5,9
Проектная площадь	35,01

Рисунок 1 Поэтажный план квартиры-студии № 72

Фото объекта оценки

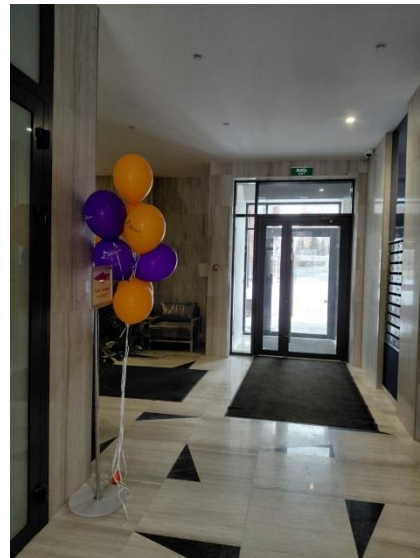


Фото 1-3. Фасад здания. Вход в жилой комплекс ЖК «Звезда»



Фото 4-6. Вестибюль 1го этажа ЖК «Звезда»

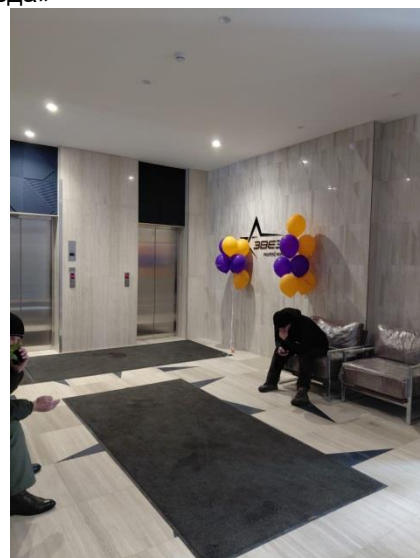


Фото 7-9. Коммерческие помещения 1го этажа ЖК «Звезда». Лифтовая группа.

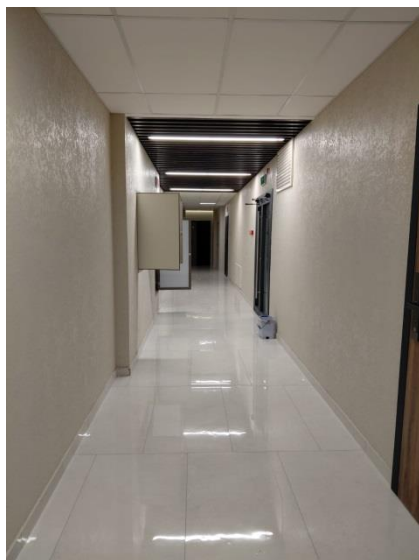


Фото 10-12. Лифтовая и межквартирная площадки 9го этажа. Вход в квартиру 72.

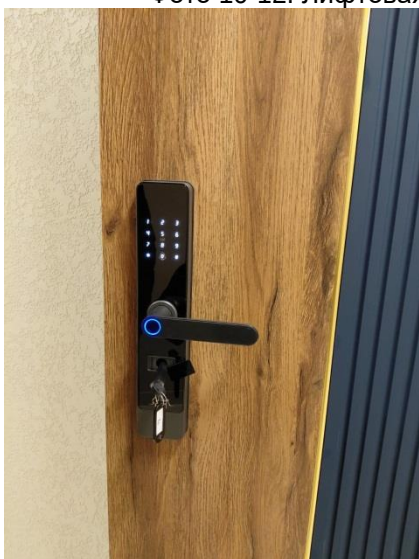


Фото 13-15. Входная дверь. Кодовый замок с функцией открытия по отпечатку пальца. Состояние внутренней отделки кв.72



Фото 16-18. Состояние внутренней отделки кв.72. Системы жизнеобеспечения.

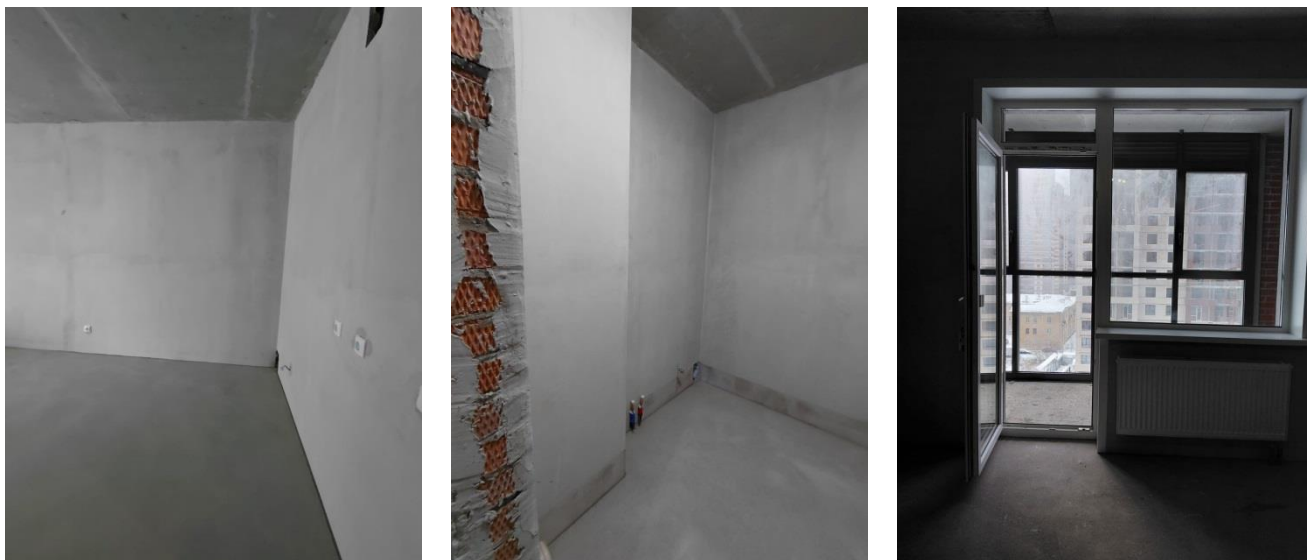


Фото 19-21. Состояние внутренней отделки кв.72. Вид из окна.

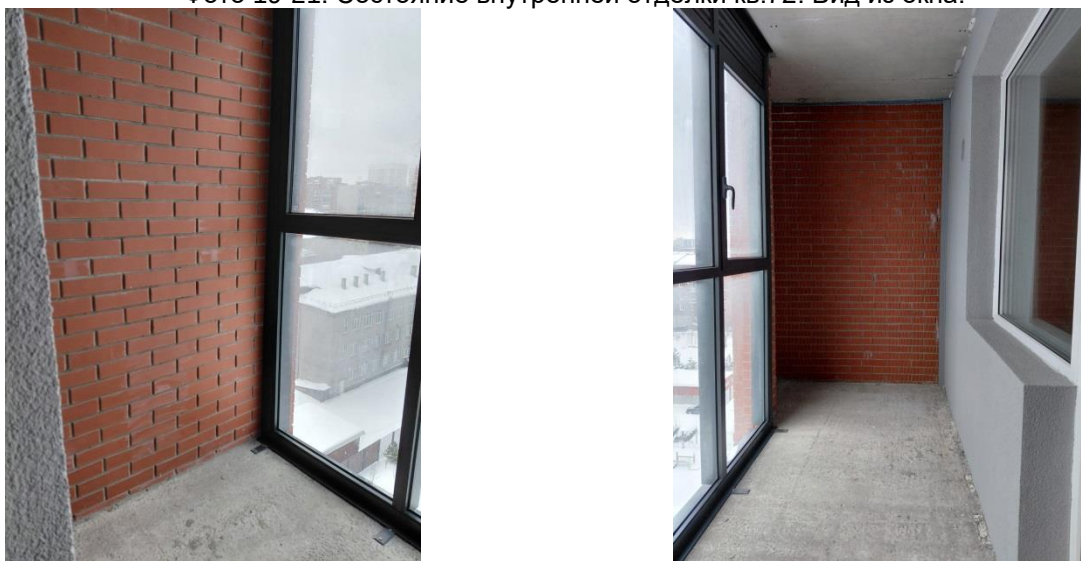


Фото 22-23. Летние помещения кв.72.

Источник: фотоматериалы предоставлены Заказчиком

Общие сведения о доме и ходе строительства представлены далее

ЖК "Звезда" | 26-этажный дом по адресу Город Новосибирск, Дзержинский район от застройщика СЗ ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА | ID дома: 50690 | ЕИСЖС

ЕДИНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Недвижимость Аналитика Технологии Система Сервисы для бизнеса

Войти

Новостройки > Новостройки в Новосибирской области > Новосибирск > Метро Березовая роща > ЖК "Звезда"

Сдан

ЖК "Звезда"

Адрес: Новосибирская область, Город Новосибирск, Дзержинский район

М Метро: ● Березовая роща 20 мин. ● Золотая нива 26 мин. ● Маршала Покрышкина 32 мин.

В избранное

Сравнить

ИД дома: 50690

Застройщик: ООО СЗ ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА

Группа компаний: Сибмонтажспецстрой

Разрешение на ввод: №54-35-130-2025 от 07.10.2025

Ввод в эксплуатацию: IV кв. 2025

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ НА КВАРТИРУ

Класс энергоэффективности здания: В

Генподрядчики: ООО ОмегаСтрой (ИНН: 5405019584)

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Класс недвижимости	Комфорт	Количество этажей	26
Материал стен	Монолит-кирпич	Количество квартир	432
Тип отделки	1 вариант	Жилая площадь, м²	21 513
Свободная планировка	Нет	Высота потолков, м	2,72

Благоустройство двора

Велосипедные дорожки	Нет
Количество детских площадок	1
Количество спортивных площадок	1
Количество площадок для сбора мусора	1

ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

Количество мест в паркинге	166
Гостевые места на придомовой территории	32
Гостевые места вне придомовой территории	Нет

БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА

Наличие пандуса	Есть
Наличие понижающих площадок	Есть
Количество инвалидных подъемников	Нет

НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ

Количество подъездов	2
Количество пассажирских лифтов	Нет
Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	6

ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА

Октябрь, 2025

3 фото

Последнее обновление: 04.10.2025

Сентябрь, 2025

3 фото

Последнее обновление: 05.09.2025

Август, 2025

3 фото

Последнее обновление: 04.08.2025

<https://наш.дом.пф/сервисы/каталог-новостроек/объект/50690?ysclid=m4iaplpl24932325918>

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, с вводом в эксплуатацию в IV кв. 2025 г. Стадия строительной готовности – ввод в эксплуатацию.**
- **Техническое состояние объекта оценки – без отделки.**

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки является: жилое помещение (квартира) расположенная в Дзержинском районе по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Королева, здание №19, ЖК «ЗВЕЗДА». До ст. метро «Березовая роща» свыше 15 мин. пешком (удаление 1,59 км).

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

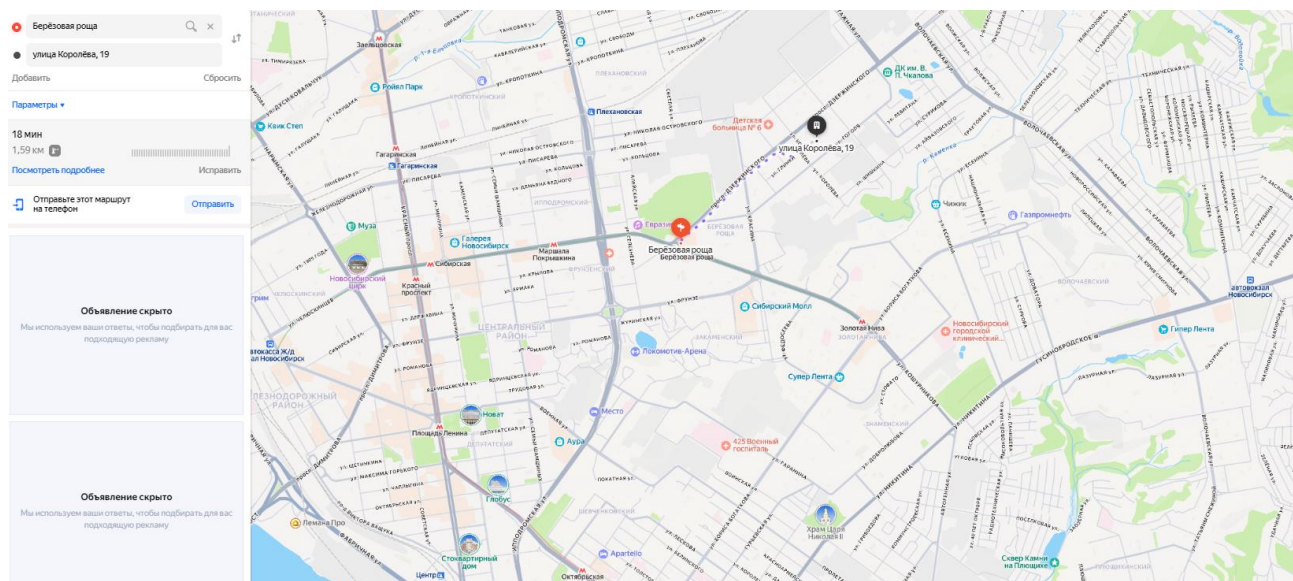


Рисунок 2 Местоположение объекта на карте

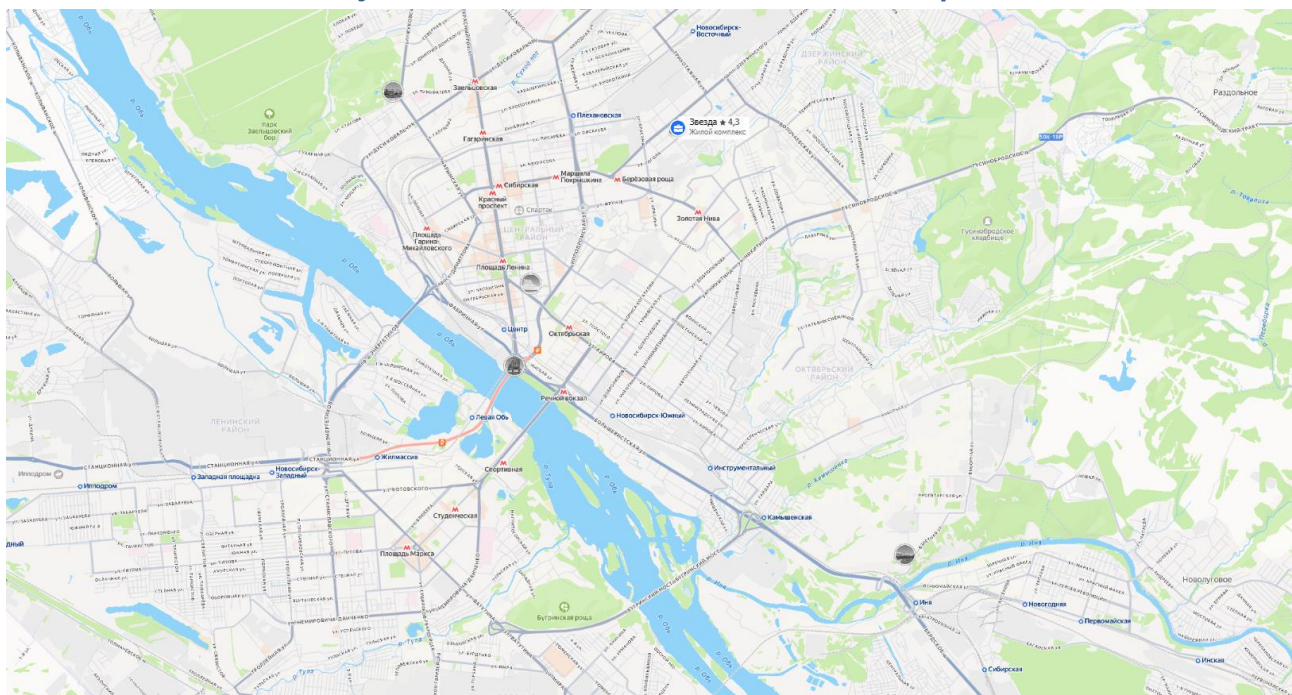


Рисунок 3 Местоположение объекта на карте

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 — 1 637 266 человек (2025 г.), благодаря чему он является самым многонаселённым городом азиатской части России и самым большим в России муниципальным образованием — городом без статуса субъекта Российской Федерации.

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

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

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

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

В Новосибирской области 95 девелоперов жилищного строительства, приводит данные на июнь 2025 г. специализированный портал наш.дом.рф. По его сведениям, крупнейшим застройщиком в регионе (с долей рынка 18,1% по площади строящегося жилья) является ГК «Расцветай». На втором месте — «Брусника» (8,2%), на третьем — «Сибмонтажспецстрой» (4,9%). Итого, на тройку лидеров приходится 31,2% площади строящегося жилья.

По данным агентства «ЦИАН.Аналитика», пятерка ведущих застройщиков региона продает 39% от всех договоров долевого участия в строительстве.

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



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

Экономика и социальная сфера

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

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

выше среднегородских показателей.

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

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

Образование

Сибирская академия финансов и банковского дела

Новосибирский радиотехнический колледж

Новосибирский колледж легкой промышленности и сервиса

Новосибирский строительно-монтажный колледж

Аэрокосмический лицей имени Ю. В. Кондратюка

Транспорт

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

Жилищное строительство

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

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

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

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

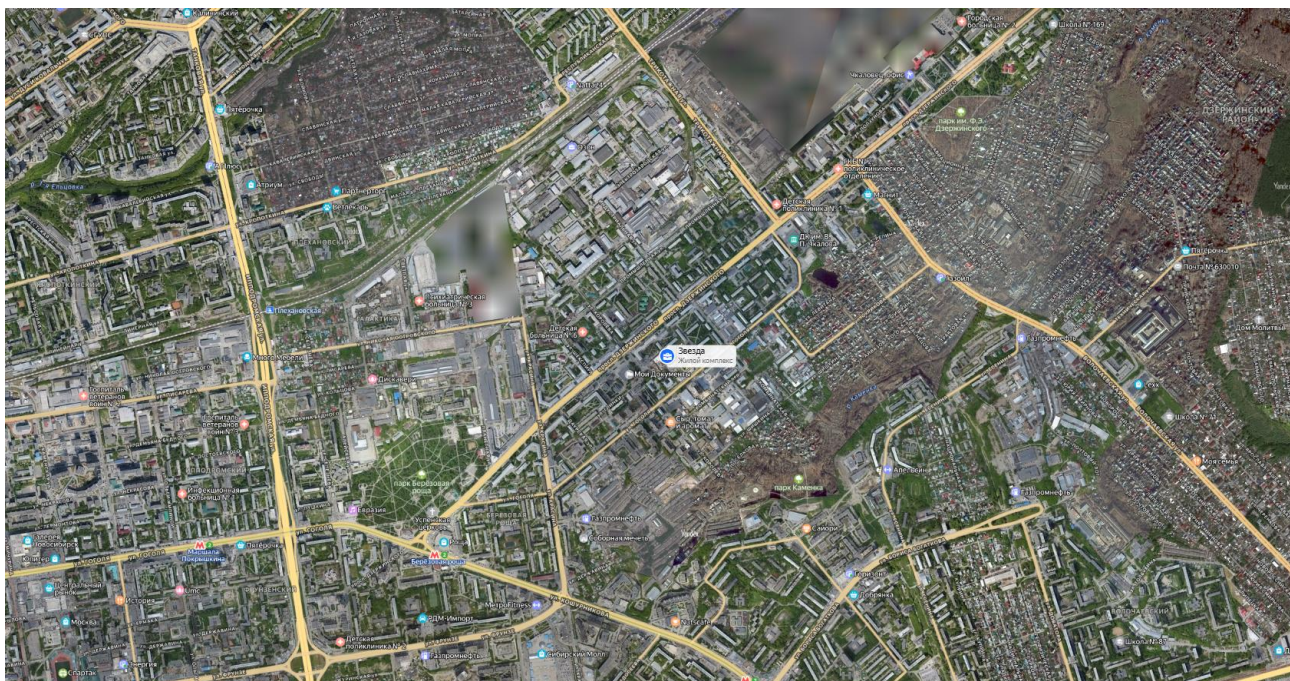


Рисунок 4 Характер окружающей застройки

Вывод:

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

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

7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

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

О текущей ситуации в российской экономике. Октябрь 2025г

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев

2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г. 3. В добывающем секторе в октябре наблюдался рост на +1,3% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA. За 10 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе в целом составила -1,7% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в октябре внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого вырос на +6,8% г/г после -0,1% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост комплекса в целом составил +8,9% г/г. Заметно увеличились темпы роста в отрасли транспортного машиностроения, которая вернулась к двузначным темпам роста: +41,0% г/г после +6,0% г/г в сентябре. Высокие темпы роста также сохраняются в производстве компьютерной и электронной техники: +9,2% г/г после +18,4% г/г.

3.2. Выпуск металлургического комплекса в октябре увеличился на +1,6% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2025 года в целом по комплексу темпы роста сохраняются на уровне в +1,0% г/г.

3.3. Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в октябре внёс нефтеперерабатывающий комплекс за счёт улучшения темпов выпуска – до -0,1% г/г после -4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск комплекса -0,4% г/г.

3.4. Динамика выпуска химического комплекса в октябре составила -0,5% г/г после -0,1% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,4% г/г. Наиболее сильную поддержку росту комплекса оказывает производство лекарственных средств, которое сохраняет двузначные темпы: +20,3% г/г после +21,2% г/г в сентябре.

3.5. В октябре выпуск пищевой промышленности составил -0,2% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск комплекса изменился на -0,8% г/г. В производстве пищевых продуктов динамика выпуска в октябре составила -0,5% г/г после роста на +1,6% г/г в прошлом месяце. В производстве напитков – улучшение темпов до -0,6% г/г после -5,9% г/г.

4. Объёмы строительных работ в октябре увеличились на +2,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил +3,0% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г. По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

6. Рост грузооборота транспорта в октябре составил +2,7% г/г после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на железнодорожном транспорте до +4,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила -0,4% г/г.

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 ¹	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 255 ¹	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ¹	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ¹	-	8,1	-	-	-	8,5	6,6	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	10,8 ¹	-	11,0	-	-	-	12,4	8,9	8,2	10,4	8,6	7,0	5,8	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.² В октябре 2025 г./ по состоянию на 1 декабря 2025 г.

8. Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объём достиг 26,3 трлн руб. При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась обрабатывающая промышленность, где их прирост оставался двузначным – +19,5% г/г после +21,7% г/г кварталом ранее (доля свыше 24% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. Наиболее высокие темпы роста среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (рост в 3,3 раза после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+42,6% г/г после +41,0%

г/г), в химической промышленности (+28,8% г/г после +33,6% г/г), в пищевой промышленности (+24,1% г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+22,8% г/г после +27,3% г/г) и др.

Среди непроизводственных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в финансовой деятельности (+4,4% г/г после -10,9% г/г), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (+4,5% г/г после +19,3% г/г), туризме (+3,3% г/г после -5,7% г/г), здравоохранении (+1,2% г/г после +12,5% г/г).

9. На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы.

Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АЛПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,7	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	4,0	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,7	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,6	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,8	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,9	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,0	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,2	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлургические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	38,8	26,4

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2025_goda.html

Инфляция (текущая ценовая ситуация)
Потребительская инфляция с 25 ноября по 01 декабря

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 25 НОЯБРЯ ПО 1 ДЕКАБРЯ (РОССТАТ)

	2025 год на 1 дек						2024 год
	г/г	с начала месяца	25 ноя - 1 дек	18 - 24 ноя	с начала года	октябрь (м/м)	ноябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	6,61*	0,01	0,04	0,14	5,27	0,50	1,43
Продовольственные товары	7,46	0,01	0,06	0,16	4,83	1,05	2,33
- без плодоовощной продукции	8,74	0,00	0,00	0,06	7,01	0,68	1,28
- плодоовощная продукция	0,06	0,11	0,77	1,29	-8,02	4,18	10,35
Непродовольственные товары	3,34	0,00	-0,03	0,08	2,54	0,67	0,51
- без бензина	1,94	0,00	0,00	0,13	1,23	0,35	0,41
- бензин автомобильный	12,66	-0,04	-0,26	-0,26	11,20	2,63	1,14
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	12,21	0,02	0,14	0,16	11,98	0,39	0,34
	с начала месяца	25 ноя - 1 дек		18 - 24 ноя		октябрь (м/м)	ноябрь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Говядина	0,03	0,19		0,30		0,79	0,91
Куры	0,02	0,12		-0,33		2,34	0,00
Баранина	0,00	0,01		-1,87		0,01	0,37
Свинина	-0,03	-0,21		-0,10		0,28	0,52
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Мука	0,04	0,30		-0,03		0,72	0,86
Хлеб	0,02	0,12		0,25		1,04	1,40
Крупа гречневая	-0,02	-0,14		0,10		1,26	-0,38
Пшено	-0,04	-0,30		-0,36		-0,10	1,40
Рис	-0,06	-0,44		-0,05		-0,52	0,16
Прочие продовольственные товары							
Молоко	0,02	0,11		0,16		0,38	2,98
Рыба	0,02	0,13		0,16		0,68	3,17
Чай	0,01	0,07		0,07		-0,06	0,23
Яйца	0,01	0,07		-0,20		6,94	2,99
Масло подсолнечное	-0,01	-0,04		0,15		0,66	2,83
Соль	-0,01	-0,04		0,06		0,50	0,94
Вермишель	-0,02	-0,17		-0,04		0,37	-0,16
Масло сливочное	-0,04	-0,27		-0,01		-0,14	5,04
Сахар	-0,10	-0,69		-0,47		-1,68	-0,24
Детское питание							
Консервы овощные	0,00	0,00		0,16		0,76	0,15
Смеси сухие молочные	0,00	-0,01		0,14		0,57	0,47
Консервы фруктово-ягодные	-0,01	-0,07		0,60		0,97	0,39
Консервы мясные	-0,03	-0,21		0,02		-0,13	-0,20
Фруктово-ягодная продукция							
Огурцы	0,55	3,91		5,10		12,29	42,56
Картофель	0,23	1,62		0,92		2,49	17,62
Лук	0,13	0,93		1,54		-1,04	19,03
Морковь	0,07	0,51		0,03		-1,98	5,70
Капуста	0,06	0,39		2,09		2,61	16,09
Яблоки	0,04	0,31		0,42		-1,95	3,07
Томаты	-0,14	-0,96		1,15		22,46	22,75
Отдельные непродовольственные товары							
Медикаменты	0,02	0,16		0,12		1,15	0,46
Автомобиль иностранный	0,01	0,07		0,10		0,68	-0,62
Автомобиль отечественный	0,00	0,00		0,00		0,23	0,00
Строительные материалы	0,00	-0,03		-0,04		-0,12	0,36
Бензин	-0,04	-0,26		-0,26		2,63	1,14
Отдельные услуги							
Туристические	0,11	0,76		0,45		-0,38	-1,61
Бытовые	0,02	0,17		0,38		1,05	0,95
Регулируемые	0,01	0,01		0,04		0,10	0,18

* Инфляция год к году может быть уточнена с учетом выхода 10 декабря отчетных данных Росстата за ноябрь.

1. На неделе с 25 ноября по 1 декабря 2025 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,04% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,06% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – до 0,8% н/н. Снизились цены на помидоры (-1,0% н/н), замедлился рост цен на огурцы (до 3,9%), овощи «борщевого набора», а также бананы и яблоки. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены не изменились (0,00% н/н). При этом снизились цены на молочную продукцию (-0,1% н/н), масло сливочное (-0,3% н/н), продолжили дешеветь сахар (-0,7% н/н), макароны и крупы (-0,2% н/н), а также свинина (-0,2% н/н). Темпы роста цен на говядину снизились до 0,2% н/н.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,03% н/н. Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,2% н/н), а также одежда (-0,04% н/н) и обувь (-0,1% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили составили 0,04% н/н – цены на отечественные автомобили сохранились на уровне прошлой недели (0,0% н/н), рост цен на иномарки замедлился до 0,07% н/н. Продолжилось снижение цен на строительные материалы (-0,03% н/н), а также на бензин (-0,26% н/н), снизились темпы роста цен на дизельное топливо (0,4%).

4. В сегменте наблюдаемых услуг на неделе с 25 ноября по 1 декабря темпы роста цен составили 0,14% н/н. На услуги гостиниц темпы роста цен снизились до 0,1% н/н, на бытовые услуги – до 0,2% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 25 ноября по 1 декабря на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,8% (-2,4% недель ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 1,5% г/г. На отчетной неделе отмечается рост мировых цен на кукурузу (+1,5%), соевых бобов (+0,3%), соевого (+3,5%) и пальмового (+0,5%) масел и говядины (+4,6%) после снижения недель ранее. Вторую неделю подряд дешевеет пшеница в США (-0,8%) и Франции (-0,7%). Подешевел белый сахар (-1,6%) и сахар-сырец (-1,0%). Стоимость свинины продолжила расти (+2,3%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 0,5% (стабилизация на прошлой неделе) в связи с удешевлением азотных удобрений (-1,0%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в ноябре удобрения подорожали на 18,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,5% (+0,6% на прошлой неделе) вследствие увеличения стоимости железной руды (+2,3%), металлолома (+1,3%), арматуры (+1,3%) и металлопроката (+1,0%). В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на 3,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 2,3% (+0,6% недель ранее) на фоне роста стоимости алюминия (+2,9%), меди (+3,8%) и никеля (+0,2%). В годовом выражении в ноябре цены на цветные металлы выросли на 6,2% г/г.

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_3_d_ekabrya_2025_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.

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

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

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

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

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

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

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

Далее приведен интервал сроков ликвидности.

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

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)



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

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

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии 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	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	2	8	5	4	5	7
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

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

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объекта оценки – квартира первичного рынка общей площадью до 100 кв.м: от 4х месяцев.

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир г. Новосибирск по итогам 3 кв. 2025 г.

Общий обзор

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

За период с января по август в регионе было сдано в эксплуатацию 1,736 млн квадратных метров жилой площади. Из этого объема около 982 тыс. «квадратов» приходится на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), осуществлённое населением, а оставшиеся 754 тыс. на многоквартирные дома (МКД), сообщает телеграм-канал «РОП | Рейтинги. Оценки. Прогнозы».

Общая позиция области в рейтинге улучшилась, с 11-го места она поднялась на 9-е. Однако по вводу многоквартирных домов регион опустился с 7-го на 8-е место, а по ИЖС занимает 13-ю строчку. При этом общий объём сданного жилья отстаёт от показателей за аналогичный период прошлого года на 13,7 %, при этом снижение ускоряется — по итогам полугодия отставание составляло 7,5 %. Главной причиной спада стало резкое сокращение темпов строительства многоквартирных домов — на 30,8 %.

В третьем квартале 2025 года рынок новостроек в Новосибирске заметно оживился. За три месяца продано 4026 квартир на сумму 28,9 млрд рублей — это на 22,7% больше по количеству сделок и на 31,8% больше по объёму, чем годом ранее.

Рекордным стал август: за месяц реализовано 1406 квартир на 10,1 млрд рублей — лучший результат с начала года. Тенденция роста сохраняется с начала 2025-го: 2763 квартиры в первом квартале, 3044 — во втором, и максимум в третьем.

Вячеслав Мельников, коммерческий директор One Company: «Несмотря на высокие ставки, на рынке заметен приток частных денег: депозиты начали раскрываться, и все больше высвободившихся средств направляется в недвижимость. Люди по-прежнему считают квадратные метры самым надежным и понятным способом сохранить капитал. Постепенное снижение ключевой ставки только подогревает этот интерес, поэтому тренд на переток денег из вкладов в недвижимость сохранится в ближайшие месяцы».



За третий квартал в Новосибирске стоимость квадратного метра выросла на 2,1%, темпы подорожания на первичном рынке в три с половиной раза выше темпов роста стоимости квартир на вторичном рынке, указано в исследовании портала «Мир квартир», с которым ознакомился РБК Новосибирск.

Период с июля по сентябрь выдался удачным для рынка новостроек: в двух третях городов цены выросли, причем рост оказался выше, чем в I и II кварталах этого года. В среднем по России рост квадратного метра составил 2,6%, что несколько выше показателей по Новосибирску. Сейчас средняя стоимость квартиры в новостройке Новосибирска — 8,3 млн руб, за квартал она увеличилась на 2,3%.

«Свою роль здесь сыграло снижение ключевой ставки: застройщики воспряли духом и стали снова повышать ценники (в некоторых городах прекратили снижать), а покупатели, похоже, начинают снимать подростки за год накопления и нести их на рынок недвижимости — делится наблюдениями Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «Мир квартир».



Рисунок 5. Показатели динамики стоимости жилья по районам Новосибирска

«Сейчас рынок новостроек на пороге роста, момент для приобретения жилья удачный. Снижение процентных ставок по ипотечным программам делает жилищные кредиты более привлекательными, этот процесс запускает механизм реализации накопленного спроса», — комментирует перспективы Павел Браун, руководитель филиала агентства недвижимости «Жилфонд».

На вторичном рынке стоимость квадратного метра за квартал выросла на 0,6%, это ниже среднероссийских темпов (1,5%). Стоимость объекта упала на 1,5%, а в среднем по России она выросла на 1%. В среднем, стоимость метра на вторичном рынке в Новосибирске составляет — 131 тыс. руб./кв. м

Стоимость квадрата в новостройке в Новосибирске на 26,7% выше стоимости на вторичном рынке — 166,2 тыс. руб./кв. м против 131 тыс. руб./кв. м. Разница в стоимости квартир на первичном и вторичном рынке растет по всей России, отмечают аналитики.

«За квартал цены на «вторичке» выросли меньше, чем на «первичке», на регулярном рынке, в отличие от рынка новостроек, не действуют льготные ипотечные программы, и в отсутствие доступного кредитного плеча для покупателей на нем по-прежнему царит застой. Намечившееся снижение ипотечных ставок пока не привело к значимому повышению активности. В результате за год, с сентября прошлого года, ценовой разрыв между «вторичкой» и «первичкой», в пересчете на квадратный метр, вырос с 18% до 24% в пользу новостроек», — констатирует Павел Луценко.

В Дзержинском районе квадратный метр жилья сейчас стоит в среднем 128,2 тысячи рублей, в Ленинском — 116,4 тысячи, в Советском — 142,1 тысячи рублей. Железнодорожный район сохранил позицию самого дорогого: цена квадрата здесь достигла 172,2 тысячи рублей (рост на 15,6% с 2023 года). Центральный район следует за ним с ценой 178,1 тысячи рублей за квадрат (также рост на 15,6%). Несмотря на высокие абсолютные цены, их рост был ниже, чем у лидеров.

Кировский район остался самым доступным для покупки вторичного жилья со средней ценой 106,2 тысячи рублей за квадратный метр (рост 10,4%). Близкий уровень цен отмечен в Первомайском (113,3 тысячи рублей, рост 13,3%) и Калининском (120,5 тысячи рублей, рост 14,0%) районах.

Наибольший двухлетний прирост цены показали Октябрьский и Заельцовский районы. В Октябрьском цена выросла на 18,7% (со 127,3 до 151,2 тысячи рублей за квадрат). В Заельцовском рост составил 19,2% (со 138,7 до 165,4 тысячи рублей).

Источники

<https://oneco.ru/news/itogi-iii-kvartala-na-pervichnom-rynke/>

<https://nsk.rbc.ru/nsk/27/09/2025/68d770e89a794744cf698b55>

<https://ngs.ru/text/realty/2025/08/11/75818237/>

<https://nsk.aif.ru/realty/novosibirsk-voshel-v-desyatku-liderov-po-stroitelstvu-zhilya-v-2025-godu>

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



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
25 ноября 2025	144249.3	-8.73%	137791.6	+0.48%
11 ноября 2025	156847.8	+14.42%	137128	+0.64%
28 октября 2025	134224.1	-2.37%	136246.5	-0.58%
14 октября 2025	137404.6	+4.23%	137042.2	+1.4%
30 сентября 2025	131592.9	-6.63%	135129.8	+0.37%
16 сентября 2025	140322	-4.56%	134630	+0.06%
02 сентября 2025	146714.9	-0.19%	134547.4	-0.1%
19 августа 2025	146988.9	-5.52%	134679.5	+0.18%
05 августа 2025	155099	+6.7%	134443.3	-0.32%
22 июля 2025	144711.5	-9.17%	134878.5	-0.09%
08 июля 2025	157978.8	-6.6%	135000	-1.79%
24 июня 2025	168401.7	+0.38%	137419.3	+0.18%
10 июня 2025	167754	-0.41%	137178.4	-0.14%
27 мая 2025	168446.2	+0.68%	137365.5	+1.47%
13 мая 2025	167302.1	-0.65%	135348.5	+0.44%
29 апреля 2025	168392.9	-0.5%	134756.4	+0.7%
15 апреля 2025	169228.3	-2.49%	133814.4	+0.6%
01 апреля 2025	173450.4	-0.17%	133008.5	+0.79%
18 марта 2025	173738.9	+0.39%	131956.2	+0.35%
04 марта 2025	173058.9	-0.56%	131500.6	+1.94%
18 февраля 2025	174019.7	+0.11%	128955.3	-0.2%
04 февраля 2025	173822.2	-1.29%	129209.1	+0.46%
21 января 2025	176056.8	-0.99%	128619.1	+0.36%
16 января 2025	177802.3	+8.88%	128155.5	-0.64%
09 января 2025	162011.1	-6%	128976	-0.04%

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

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

Стоимость квартир в новостройках Новосибирской области, динамика цен на ква

RealtyMag.ru Продажа Аренда Еще 📄 ★ Реги

РеалтиМаг → Новосибирская область → Квартиры в новостройках → Цены

Цены на квартиры в новостройках Новосибирской области

Средняя цена за декабрь 2025
151 247 Р/м² ↓ 0,87% База квартир от застройщиков в Новосибирской области

Однокомнатные	6 016 800 Р	↓ 0,22%	166 631 Р/м²	↓ 0,37%
Двухкомнатные	7 383 400 Р	↑ 0,56%	146 414 Р/м²	↓ 2,44%
Трехкомнатные	9 752 010 Р	↓ 0,97%	135 374 Р/м²	↓ 1,43%
Многокомнатные (4+)			127 929 Р/м²	↓ 0,23%

[Цены на вторичное жилье](#)

Динамика стоимости новых квартир в Новосибирской области

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
декабрь 2025	151 247 Р	↓ 0,87%
ноябрь 2025	152 589 Р	↑ 2,12%
октябрь 2025	149 408 Р	↓ 7,03%
сентябрь 2025	160 709 Р	↑ 4,75%
август 2025	153 415 Р	↓ 1,52%
июль 2025	155 796 Р	↑ 0,57%
июнь 2025	154 911 Р	↑ 0,73%
май 2025	153 777 Р	↑ 1,39%
апрель 2025	151 657 Р	↓ 0,07%
март 2025	151 778 Р	↑ 3,74%
февраль 2025	146 306 Р	↑ 5,70%
январь 2025	138 415 Р	↑ 2,25%
декабрь 2024	135 364 Р	

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

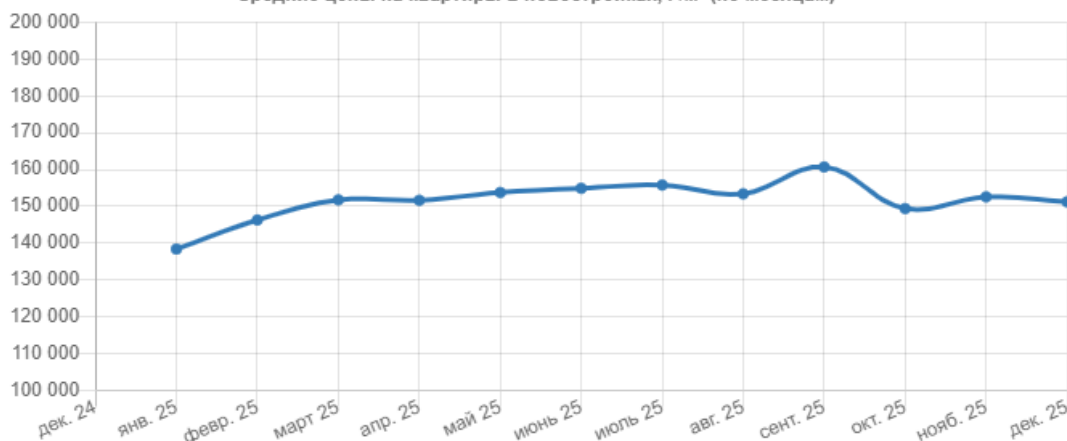


Рисунок 7 График стоимости квартир в Новосибирске из сегмента местоположения объекта оценки, руб.

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

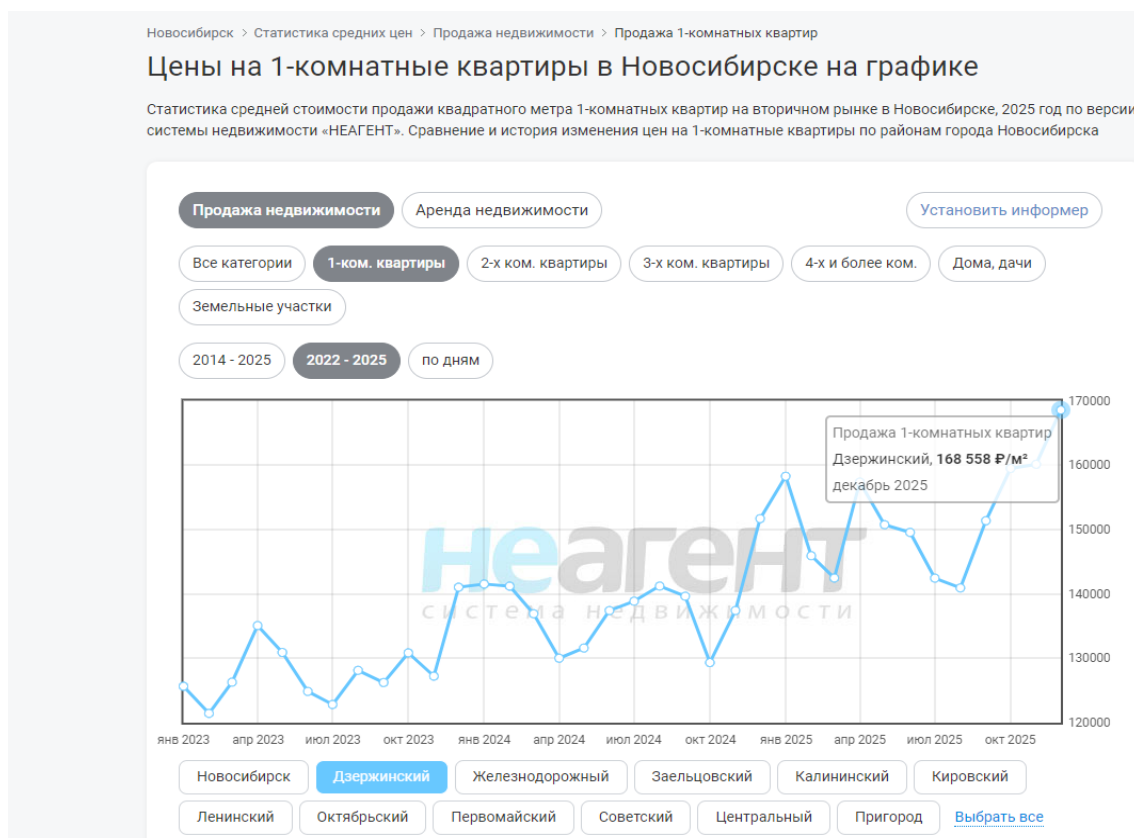


Рисунок 8 График стоимости квартир в Новосибирске в Дзержинском районе, руб./кв.м

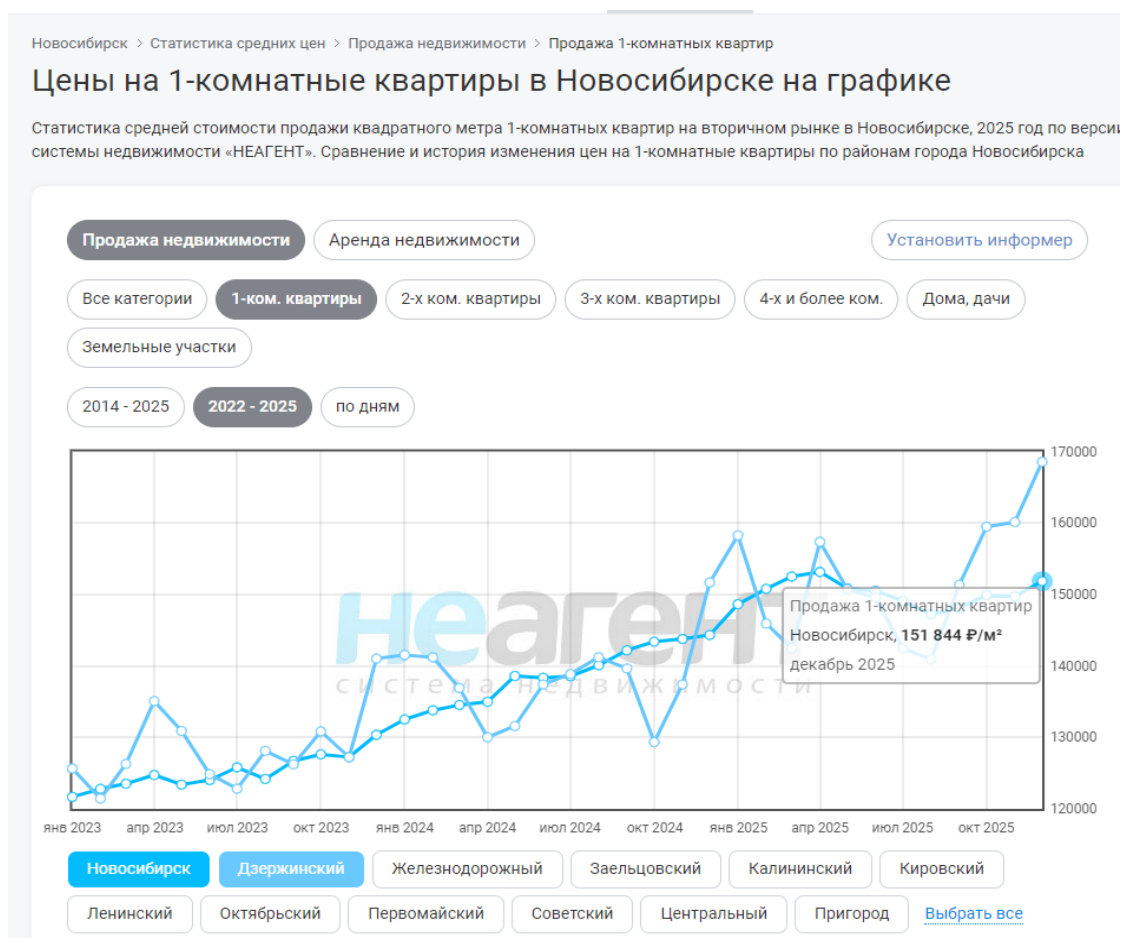


Рисунок 9 График стоимости 1-комн. квартир в целом в Новосибирске, руб./кв.м

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

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



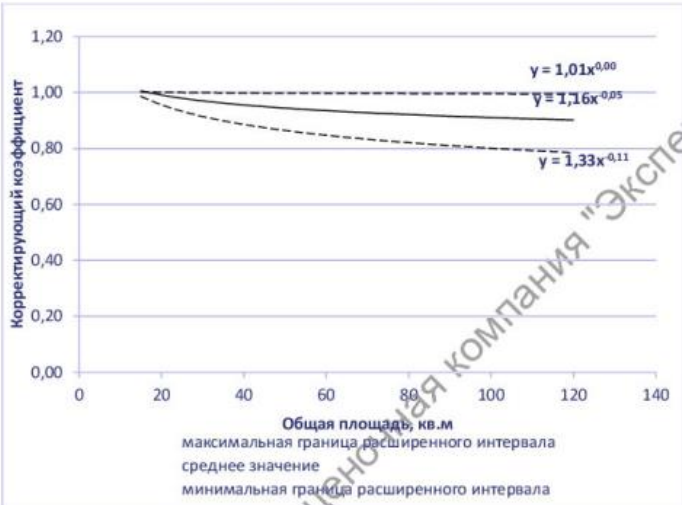
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 11. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
3	Количество комнат	0,06
4	Физическое состояние дома	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Передаваемые имущественные права	0,05
7	Материал стен	0,05
8	Транспортная доступность	0,05
9	Этаж	0,05
10	Площадь кухни	0,04
11	Планировка квартиры	0,04
12	Наличие парковки у дома	0,04
13	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
14	Репутация застройщика (для новостроек)	0,04
15	Высота потолков	0,03
16	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
17	Количество санузлов	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,03
19	Наличие балкона/лоджии	0,03
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
21	Благоустройство придомовой территории	0,03

Таблица 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)																																																																			
Отличие цены предложения от цены сделки	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформления прав Эксплуатация в ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года Категории: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.) - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене). На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRielt, проведенного за истекший квартал: <table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ 1</th><th colspan="3">По регионам 2</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,93</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.</td><td>0,86</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.</td><td>0,80</td><td>0,94</td><td>0,90</td><td>0,91</td><td>0,90</td><td>0,88</td></tr><tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>6</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>7</td><td>Парковочное место, машино-место</td><td>0,90</td><td>0,98</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr></table>	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2			А группа	Б группа	В группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
№	Объекты недвижимости						Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2																																																										
		А группа	Б группа	В группа																																																																
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																																													
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																																													
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91																																																													
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88																																																													
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94																																																													
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																																													
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94																																																													

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																							
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 жилого дома (первичный объект недвижимости)	 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). <table><tr><th colspan="2">2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>кирпичные стены</th><th>монолитные стены</th><th>панельные стены</th></tr><tr><th rowspan="3">объект оценки</th><th>кирпичные стены</th><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,06</td></tr><tr><th>монолитные стены</th><td>0,96</td><td>1,00</td><td>1,01</td></tr><tr><th>панельные стены</th><td>0,94</td><td>0,99</td><td>1,00</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.	2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,06	монолитные стены	0,96	1,00	1,01	панельные стены	0,94	0,99	1,00
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог																						
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены																				
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,06																				
	монолитные стены	0,96	1,00	1,01																				
	панельные стены	0,94	0,99	1,00																				
Площадь объекта	 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Зависимость удельной цены квартир от площади, расширенный интервал  Рис. 64. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.																							

Ценообразующий фактор		Корректирующий коэффициент																																		
Класс качества отделки		 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.																																		
		Таблица 349. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.																																		
		<table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,89</td><td>0,83</td><td>0,94</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,82</td><td>0,75</td><td>0,89</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,74</td><td>0,67</td><td>0,82</td></tr></table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности				Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,89	0,83	0,94	Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,75	0,89	Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,67	0,82											
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности																																				
Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,89	0,83	0,94																																	
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,75	0,89																																	
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,67	0,82																																	
		Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.																																		
Состояние отделки		 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.																																		
		Таблица 355. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).																																		
		<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки</th><th colspan="4">Аналог</th></tr><tr><th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th><th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th><th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th><th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th></tr><tr><td rowspan="4">Объект оценки</td><td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td><td>1,00</td><td>1,13</td><td>1,22</td><td>1,34</td></tr><tr><td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,08</td><td>1,19</td></tr><tr><td>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td><td>0,82</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,10</td></tr><tr><td>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td><td>0,74</td><td>0,84</td><td>0,91</td><td>1,00</td></tr></table>				Состояния отделки		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,34	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,08	1,19	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,10	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,91	1,00
	Состояния отделки		Аналог																																	
комфортный ремонт (отделка «премиум»)			типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																															
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,34																															
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,08	1,19																															
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,10																															
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,91	1,00																															
		Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.																																		

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																		
Тип комнат	Таблица 377. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип комнат», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). <table><tr><th colspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="2">аналог</th></tr><tr><th rowspan="2">объект оценки</th><th>изолированные</th><th>изолированные</th><th>смежные/частично смежные</th></tr><tr><th>смежные/частично смежные</th><th>0,92</th><th>1,00</th></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		объект оценки	изолированные	изолированные	смежные/частично смежные	смежные/частично смежные	0,92	1,00																																							
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог																																																	
объект оценки	изолированные	изолированные	смежные/частично смежные																																																
	смежные/частично смежные	0,92	1,00																																																
Этаж расположения	на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 года Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпании на рынкеОтзывы на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.) Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при пр аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площ квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал <table><tr><th>№</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td colspan="5">на средних этажах:</td></tr><tr><td>1</td><td>с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**</td><td>0,96</td><td>1,01</td><td>0,98</td></tr><tr><td>3</td><td>с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***</td><td>0,94</td><td>1,02</td><td>0,97</td></tr><tr><td colspan="5">на крайних этажах:</td></tr><tr><td>4</td><td>На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения</td><td>0,90</td><td>0,99</td><td>0,94</td></tr><tr><td>5</td><td>На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческое назначение</td><td>1,02</td><td>1,07</td><td>1,04</td></tr><tr><td>7</td><td>На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>0,96</td></tr><tr><td>6</td><td>Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры</td><td>7,4%</td><td>11,4%</td><td>9,1%</td></tr></table> Помимо этого: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3979-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-10-2025-goda	№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	на средних этажах:					1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00	2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98	3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97	на крайних этажах:					4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94	5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческое назначение	1,02	1,07	1,04	7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96	6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%
№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																															
на средних этажах:																																																			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00																																															
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98																																															
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97																																															
на крайних этажах:																																																			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94																																															
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческое назначение	1,02	1,07	1,04																																															
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96																																															
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%																																															
Наличие летних помещений	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией</td><td>0,93</td><td>0,89</td><td>0,96</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 г.	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96																																						
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																																																			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96																																																

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																														
Наличие мебели и бытовой техники	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на р на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.10.2025 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.) Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружающая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом. Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: <table><thead><tr><th>№</th><th>Объекты жилой недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td><td>1,01</td><td>1,06</td><td>1,04</td></tr></tbody></table> https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3968-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-10-2025-goda	№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04																				
	№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																										
	1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04																										
Стадия строительной готовности	Данная корректировка учитывает зависимость стоимости жилых квартир от степени строительной готовности дома, в котором расположены объект оценки и объекты-аналоги. Для расчета указанной корректировки были изучены аналитические статьи на сайтах девелоперских, риэлтерских и строительных компаний о прогнозах влияния перехода жилищного строительства на проектное финансирование. В результате проведенного анализа был выявлен рост цены квартиры от момента старта продаж до даты ввода жилого дома в эксплуатацию, соответствующая информация представлена в следующей таблице. Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><thead><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></thead><tbody><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></tbody></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 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	№	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			
	были проанализированы ретроспективные данные о тенденциях и ценообразующих факторах рынка строящейся жилой недвижимости (до введения схемы проектного финансирования). Выведенные зависимости, диапазон скидок, а также средние величины скидок по каждой стадии строительства приведены в следующих таблицах.			
	Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности			
	Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %
	котлован	22%	25%	23,5%
	каркас 1	15%	22%	18,5%
	каркас 2	9%	15%	12,0%
	фасад	3%	9%	6,0%
	ввод в эксплуатацию	0%	3%	1,5%
	Источник информации: https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78			
	Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности			
	Стадия строительной готовности	Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	
	котлован	1,000	25,9%	
	возведение нижних этажей	1,100	18,5%	
	возведение средних этажей	1,150	14,8%	
	возведение верхних этажей	1,200	11,1%	
	отделочные работы	1,300	3,7%	
	ввод в эксплуатацию	1,350	0,0%	
	Источник информации: https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelNoy_gotovNosti/			
	Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности			
	Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %
	котлован	20%	30%	25,0%
	возведение нижних и средних этажей	10%		15% ¹
	возведение верхних этажей	5%		10%
	Источник информации: https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-Novostroike-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			
	Стадия строительной готовности	Расчетная готовность, %	Скидка на строительную готовность, %	
	котлован	1,000	0,842	
	возведение нижних этажей	1,100	0,893	
	возведение верхних этажей	1,200	0,930	
	отделка фасада	1,300	0,969	
	ввод в эксплуатацию	1,35	0,990	
	сдан в эксплуатацию	1,00	1,000	
	Источник информации: расчеты оценщика			

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

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений объектов в локации объекта оценки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей жилых помещений площадью до 50 кв.м составляет от 197,0 до 217,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.

¹ 15%=25%-10%

О ПРОЕКТЕ

ЖК «ЗВЕЗДА» - ЭТО ЖИЗНЬ В ЦЕНТРЕ ВАШИХ СОБЫТИЙ!

СТРОЙКА ОНЛАЙН ДНЕВНИК СТРОЙКИ

+7 (383) 209-28-44
+7 (913) 008-70-07

Жилой комплекс состоит из 2-х секций разной этажности с современным подземным паркингом, на который вы сможете попасть спустившись на лифте. 1 секция - 25-этажный дом с 2-мя подъездами; 2 секция - одноподъездный дом.

На этажах 1 секции от 8 до 10 квартир. В каждом подъезде по 3 лифта. Квартиры с продуманными планировками, просторными кухнями, вместительными балконами до 11 кв.м. Кроме того, в квартирах будет выполнена качественная предчистовая отделка стен и выравнивающая стяжка пола со звуко- и гидроизоляцией.

Квартиры для студентов, молодоженов и многодетных семей - каждый найдет свою! Поселитесь в «Звезде» и станьте ее частью! Наш комплекс – это больше, чем дом. Это просто космос! И мы готовы открыть его просторы для вас!

Сдача дома: 4кв. 2025г.



<https://zvezda.city/?erid=LjN8KT9AK>
<https://novosibirsk.n1.ru/zhilye-kompleksy/name-zvezda-8442/?rooms%5B0%5D=studija&priceMin=4579200&seller=>

Купить квартиру-студию 25.4м² ул. Королева, 19, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Дзержинский м. Березовая Роща - база ЦИАН, объявление 324016179

В ЖК «Звезда»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, ул. Королева, 19 На карте
 Березовая Роща 20 мин. Золотая Нива 25 мин. Маршала Покорникова 5 мин.

Сравнить Ипотека Показать

Планировка 10 фото

Общая площадь: 25,4 м² Жилая площадь: 11,8 м² Площадь террасы: 0 м²
 Этаж: 13 из 26 Подъезд: 2025

Код объекта: 1923636.
 В продаже по переуступке на высоком videom этаже квартира-студия, в ЖК «Звезда», не угловая. Окна выходят на юго-запад, во двор, в сторону метро Березовая роща. Первый дом ЖК, в котором находится квартира, уже сдан.

5 500 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 5 335 000 ₽

Ипотека

Цена за метр: 216 535 ₽/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 913 013-43-56
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если заботитесь оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Владис Центральный
 Документы проверены

Екатерина
 Елена Давидова

ЦИАН ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 16.9%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/324016179/>

Продажа квартиры-студии 25,56 м² в ЖК «Расцветай на Авиастроителей»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Дзержинский, мкр. Авиастроителей, ул. Авиастроителей, 3/1. На карте: Березовая Роща 6 мин, Маршала Покрышкина 8 мин, Золотая Нива 8 мин.

5 550 000 ₽

Следить за изменением цены

Скидка для СВОИХ
Акция от застройщика

Центр Ипотеки
Ипотека

Цена за метр: 217 156 руб/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (986) 121-56-35
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

Застройщик: ГК «Расцветай»

Под ключ: 2017
Самостоятельно: 51 дом в 23 ЖК
Строится: 79 домов в 14 ЖК

Консультант по новостройкам
Подберет. Проверит. Сопроводит

Общая площадь: 25,56 м²
Этаж: 19 из 25
Подсчитано: 2026
Дом: Не сдан
Страна: Предчистовая

Планировка, 3D-тур, 14 фото

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306958058/>

ЖК Звезда

Свободно

Обратитесь в отдел продаж по телефону
+7 (383) 209-28-44

Стоимость: от 5 100 000 ₽
Стоимость м²: от 196 608 ₽
Кол-во комнат: 1
Площадь: 25,94
Номер: 83
Этаж: 10 из 25
Подъезд: 1
Дом: Секция 1 (1 - 432) кв.

Оставить заявку

На плане этажа

Лоджия: 5,06
Жилая комната: 13,44
Зона кухни: 4,47
Прихожая: 4,19
Ванная: 3,84

https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279260

ЖК Звезда

Свободно

Обратитесь в отдел продаж по телефону
+7 (383) 209-28-44

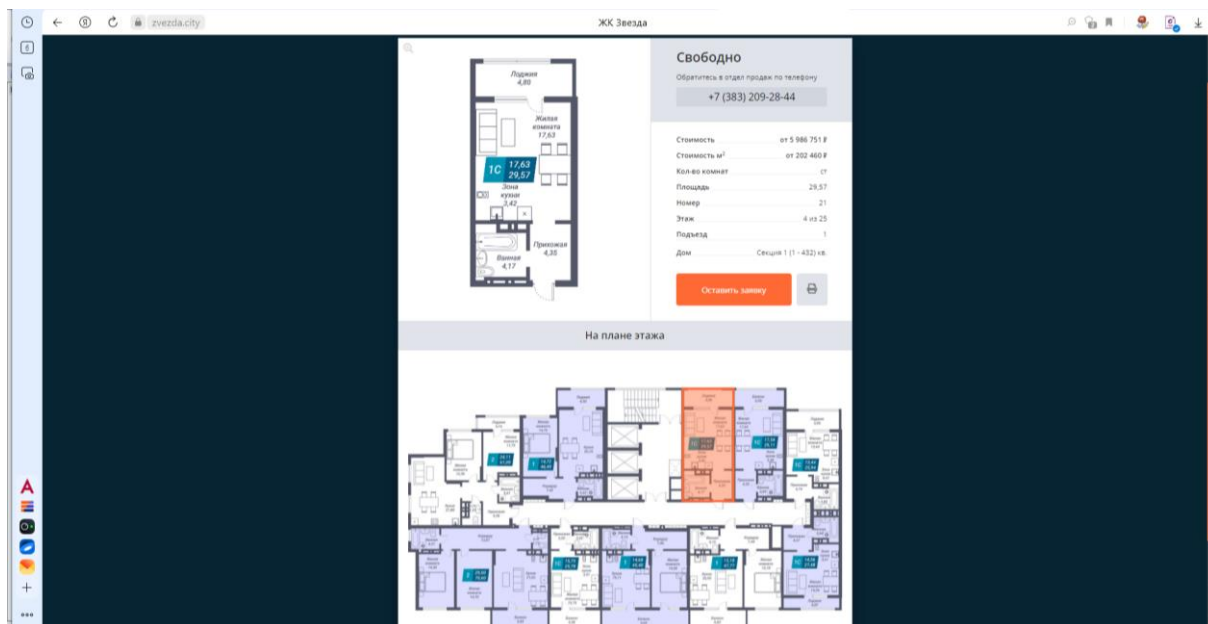
Стоимость: от 5 450 000 ₽
Стоимость м²: от 201 181 ₽
Кол-во комнат: 1
Площадь: 27,09
Номер: 247
Этаж: 2 из 25
Подъезд: 2
Дом: Секция 1 (1 - 432) кв.

Оставить заявку

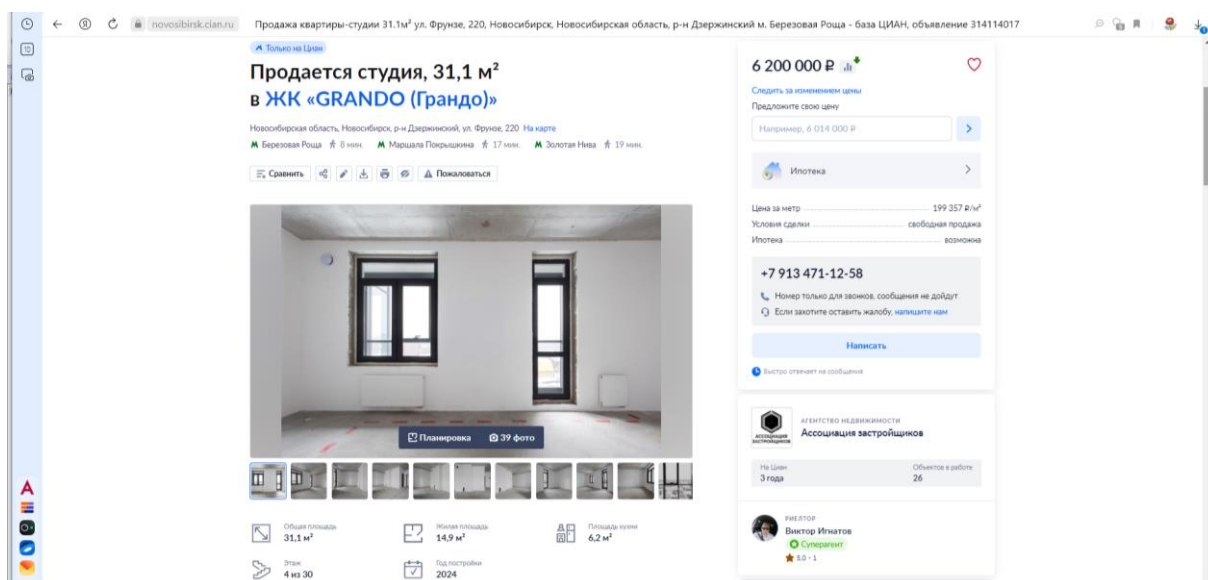
На плане этажа

Лоджия: 4,78
Жилая комната: 13,54
Зона кухни: 5,08
Прихожая: 4,19
Ванная: 4,32

https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279424



https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279198



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/314114017/>

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:

- Дзержинский район является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами, местоположением 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 197,0 до 217,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.
- Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции свыше 4х 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 праводтверждающими документами назначение рассматриваемых помещений – жилое, что позволяет использовать помещения для удовлетворения потребности в жилье.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения не используются, так как не завершены отделочные 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. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где: P_i - цена i-го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;

DP_{ij}- значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

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

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

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира-студия) общей площадью 29,11 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 объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	?	5 100 000	5 450 000	5 986 751	5 500 000
Общая площадь	кв.м.	29,11	25,94	27,09	29,57	25,40
Цена предложения	руб./кв.м	?	196 608	201 181	202 460	216 535
Дата предложения		11.12.2025г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение		РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, здание 19, ЖК «Звезда»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, 19, ЖК «Звезда»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, 19, ЖК «Звезда»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, 19, ЖК «Звезда»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, 19, ЖК «Звезда»
Материал стен		Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		9	10	2 (на 1м эт. коммерческие помещения)	4	13
Этажность жилого дома		25	25	25	25	25
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Нет
Количество комнат		1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию	Сдан в эксплуатацию	Сдан в эксплуатацию	Сдан в эксплуатацию	Сдан в эксплуатацию
Источник информации		-	https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279260	https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279424	https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279198	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/324016179/

Источник: данные из открытых источников

Таблица 10 Расчет рыночной стоимости жилого помещения общей площадью 29,11 кв.м., расположенной по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Королева, здание 19, квартира 72

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279260	https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279424	https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279198	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/324016179/
Цена предложения	руб.	?	5 100 000	5 450 000	5 986 751	5 500 000
Общая площадь	кв.м.	29,11	25,94	27,09	29,57	25,40
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	196 608	201 181	202 460	216 535
Вид права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		196 608	201 181	202 460	216 535
Условия финансирования		за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		196 608	201 181	202 460	216 535
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		196 608	201 181	202 460	216 535
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		186 778	191 122	192 337	205 708
Дата предложения (дата проведения оценки)		11.12.2025г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		186 778	191 122	192 337	205 708
Местоположение		РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19, ул. Королева, ЖК «ЗВЕЗДА»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, 19, ЖК «Звезда»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, 19, ЖК «Звезда»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, 19, ЖК «Звезда»	РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Королева, 19, ЖК «Звезда»
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики						
Общая площадь	кв.м.	29,11	25,94	27,09	29,57	25,40
Корректировка	%		-0,57%	-0,36%	0,08%	-0,68%
Количество комнат		1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Материал стен		Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит	Кирпич/монолит
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Инженерное оборудование		Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Этаж расположения, общая этажность		9/25	10/25	2/25 (на 1 эт. коммерческие помещения)	4/25	13/25
Корректировка	%		0%	6%	0%	0%
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию	Сдан в эксплуатацию	Сдан в эксплуатацию	Сдан в эксплуатацию	Сдан в эксплуатацию
Корректировка	%		-1%	-1%	-1%	-1%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		-1,56%	4,56%	-0,92%	-1,67%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		183 856	199 841	190 566	202 266
Общая валовая коррекция	%		1,57%	7,36%	1,08%	1,68%
Весовой коэффициент			0,2886	0,1235	0,3025	0,2854
Коэффициент вариации	%	4,38%				
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м.	193 129				
Рыночная стоимость	руб./кв.м.	5 621 985				

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

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

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

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

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

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

На объекты оценки оформлено право требования, на аналоги №1-№4 право собственности, корректировка будет учтена в графе «стадия строительной готовности».

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.

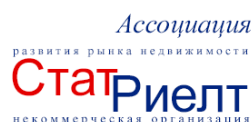
УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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:



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 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93

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

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -5% (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

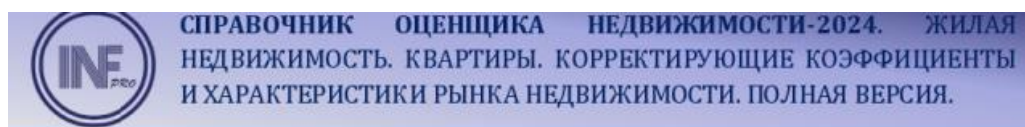
Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро (при наличии, либо иного крупного транспортного узла) и престижности района.

Объекты оценки и объекты-аналоги №1-№4 расположены в единой локации, в одинаковой доступности от транспортных узлов, в единой локации с объектом оценки, корректировка 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Площадь влияет на величину рыночной стоимости 1 кв. м.



Зависимость удельной цены квартир от площади, расширенный интервал

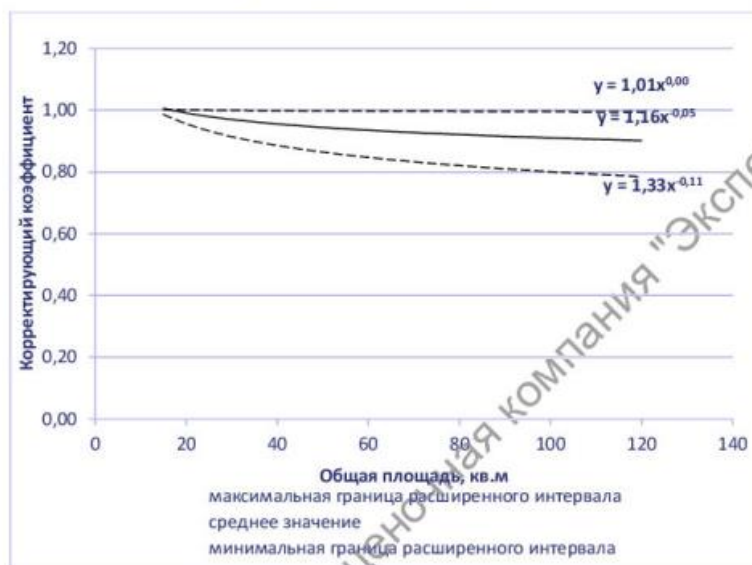


Рис. 64. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

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

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м	29,11	25,94	27,09	29,57	25,40
Коэффициент	0,980070558	0,985733442	0,983597778	0,979299252	0,986770831
Корректировка		-0,57%	-0,36%	0,08%	-0,68%

Материал стен:

Корректировка на материал стен принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

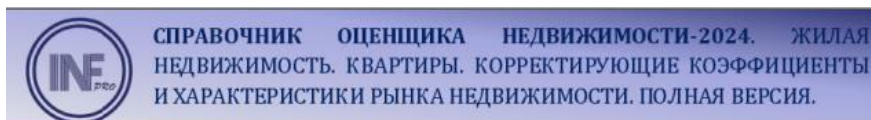


Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,06
	монолитные стены	0,96	1,00	1,01
	панельные стены	0,94	0,99	1,00

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

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., 2024 г.

Таблица 377. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип комнат», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		изолированные	смежные/частично смежные
объект оценки	изолированные	1,00	1,09
	смежные/частично смежные	0,92	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2024 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 01.10.2025г.

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025

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

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при 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* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа лифта)	0,93	1,00	0,96
6	Среднеарифметические затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%

Публикация

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

В данном случае оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги №1-№4, расположены на средних этажах, однако необходимо применить корректировку для аналога №2, которая предусмотрена, если 1й этаж жилого дома предназначен под коммерческие помещения (т.е. нежилой этаж), величина которой составляет (+6%).

Сведения о нежилом использовании 1го этажа ЖК «Звезда» представлены далее:

наш.дом.рф ЖК "Звезда" | 26-этажный дом по адресу Город Новосибирск, Дзержинский район от застройщика СЗ ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА | ID дома: 50690 | ЕИСЖС

Новостройки > Новосибирск > Новосибирская область > Новосибирск > Метро Березовая роща > ЖК "Звезда"

ЖК "Звезда"

Адрес: Новосибирская область, Город Новосибирск, Дзержинский район

Метро: Березовая роща 20 мин. • Золотая нива 26 мин. • Маршала Покрышкина 32 мин.

В избранное Сравнить ID дома: 50690

Застройщик: ООО СЗ ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА

Группа компаний: Сибмонтажстрой

ЖК "Звезда" | 26-этажный дом по адресу Город Новосибирск, Дзержинский район от застройщика СЗ ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА | ID дома: 50690 | ЕИСЖС

Студии 192 квартиры от 30,11 до 35,74 м²

Первый этаж Нежилой

<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/50690?ysclid=m4iaplpl24932325918>

novosibirsk.cian.ru

Продаю помещение свободного назначения 188.35м² ул. Королева, 19, Новосибирск, Новосибирская область - база ЦИАН, объявление 290316590

Продается помещение свободного назначения, 188,35 м²

в ЖК «Звезда»

Новосибирская область, Новосибирск, ул. Королева, 19

Площадь

188,35 м²

Этаж

1 из 26

Помещение

Свободно

Объявление снято с публикации, поищите ещё что-нибудь

18 835 000 Р

Цена за метр 100 000 Р

Налог НДС включен: 3 139 166 Р

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

СМСС

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 188,35 м²
Этаж: 1 из 26

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/290316590/>

www.avito.ru

Помещение ЖК "Звезда", 92 м² в Новосибирске | Продажа коммерческой недвижимости в Новоси

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Помещение ЖК "Звезда", 92 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 92 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 30 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_zhk_zvezda_92_m_7613265914?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEYOlJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjXVUNXSvpMcEZaczRCVUt5Ijt90paIK1cAAAA

23 000 000 Р за всё

250 000 Р за м²

История цены

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Авито с 2025 года

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

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

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»



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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89 - 0,96

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

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

Стадия строительной готовности

Здание, в котором расположен объект оценки готово к сдаче в эксплуатацию, здания расположения объектов-аналогов - сдано в эксплуатацию в IV кв. 2025г., стадия строительной готовности «сдано эксплуатацию». Корректировка на стадию строительной готовности обоснована в последней строке Табл.8. и составит: $0,99/1-1=(-1\%)$ для всех аналогов.

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 11.12.2025г., 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 № 72-9-2024/3 от 09.12.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на девятом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоквартирном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984	5 622 000

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 № 72-9-2024/3 от 09.12.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на девятом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984	5 622 000	100	5 622 000

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 11.12.2025г. 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 № 72-9-2024/3 от 09.12.2024 г. Объект долевого строительства: Квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на девятом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984	5 622 000

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

9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 16 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Квартира-студия №72, назначение: жилое помещение, общей площадью 29,11 кв.м., расположенная на девятом этаже – Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее Жилой дом), секция №1, расположенный по строительному адресу: Новосибирская обл., городской округ Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Королева, здание №19 (фирменное наименование Жилого дома ЖК «ЗВЕЗДА») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012690:984	5 622 000 (Пять миллионов шестьсот двадцать два)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

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

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Справочник Оценщика Недвижимости - 2024 под редакцией Лейфера Л. А. Жилая недвижимость. Квартиры.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



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

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

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

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

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

Дата составления выписки «22» сентября 2025 г.

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

И.В. Мазаев



ДОГОВОР № 0991R/776/51233/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 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 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/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 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 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 2024 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 является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), 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 является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензия) 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	

Договор (заказный/продлонгация) - 09918777 0586/23

ПОЛИС № 0991R/776/51233/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51233/24, 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 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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:  Хлынина Наталья Владимировна		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный (при Управлении коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузисского Павла Владимировича, действующего на основании доверенности № 8480-22N от 28 июля 2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041481-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хлыниной Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

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

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

ДОГОВОР № 0991R/776/51243/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ															
г. Москва		23.12.2024 г.															
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525583.																
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																
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000,00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000,00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 489 200,00руб. (Четыреста восемьдесят девять тысяч двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика 4-ю взносами в следующем порядке: <table 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>28 декабря 2024 г.</td></tr> <tr> <td>2</td><td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>31 марта 2025 г.</td></tr> <tr> <td>3</td><td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 июня 2025 г.</td></tr> <tr> <td>4</td><td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 сентября 2025 г.</td></tr> </tbody> </table> 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.		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2024 г.	2	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2025 г.	3	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2025 г.	4	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2025 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:															
1	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2024 г.															
2	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2025 г.															
3	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2025 г.															
4	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2025 г.															
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 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 заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.																
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной																

	деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того: Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ 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 и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></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, kushnirov@alfastrah.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" в лице генерального директора Мухомова Алексея Викторовича, действующего на основании Доверенности № 5290/24N от 12.11.2024 г.	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варавинской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5290/24N от 12.11.2024 г.								

ПОЛИС № 0991R/776/51243/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51243/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2Н5 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС") 107023, город Москва, Малая Семёновская 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 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 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 (подпись) Алексея Викторовича, действующего на основании Доверенности	в лице Руководителя Блока (АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5290/24N от 12.11.2024 г.	

Договор Претензия 0991R/776/50245/20-01
 Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnir@alfastreh.ru



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

**ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
(г. Москва)**

аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»

№ 0112/77-1111/03

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

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

15 апреля 2024 г.

Президент НП «Партнерство РОО»
Вице-Президент РОО



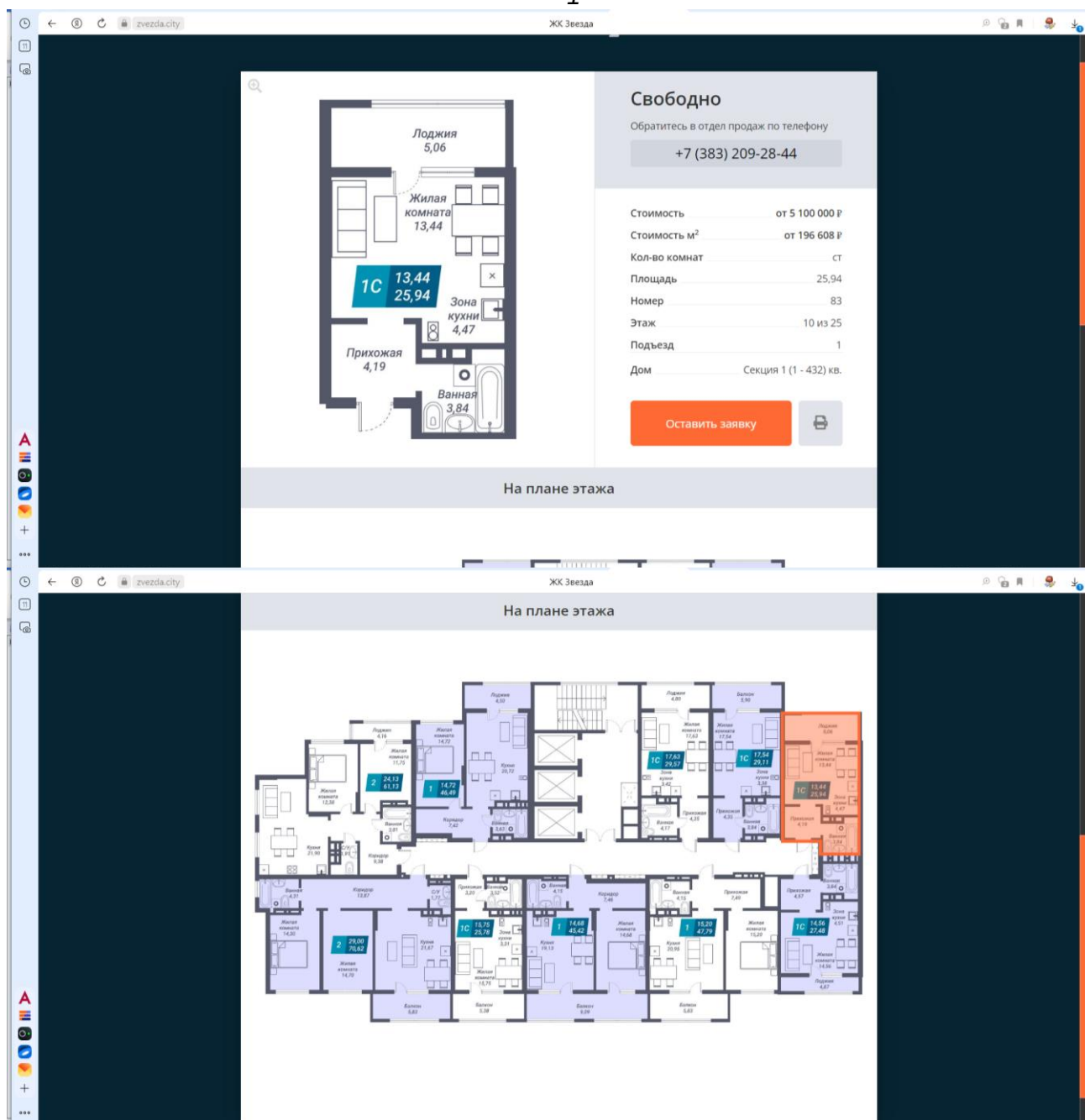
Действительно до 15.04.2027г.

И.Л.Артеменков

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

Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

1



https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279260

zvezda.city ЖСК Звезда

Свободно

Обратитесь в отдел продаж по телефону
+7 (383) 209-28-44

Стоимость от 5 450 000 Р
Стоимость м² от 201 181 Р
Кол-во комнат СТ
Площадь 27,09
Номер 247
Этаж 2 из 25
Подъезд 2
Дом Секция 1 (1 - 432) кв.

Оставить заявку

На плане этажа

ЖСК Звезда

На плане этажа

https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279424

zvezda.city ЖК Звезда

Свободно

Обратитесь в отдел продаж по телефону
+7 (383) 209-28-44

Стоимость от 5 986 751 Р
Стоимость м² от 202 460 Р
Кол-во комнат СТ
Площадь 29,57
Номер 21
Этаж 4 из 25
Подъезд 1
Дом Секция 1 (1 - 432) кв.

Оставить заявку

На плане этажа

На плане этажа

The image shows two screenshots from a real estate website. The top screenshot displays a detailed floor plan of a specific apartment (1C) with the following room areas: Лоджия (4,80), Жилая комната (17,63), Зона кухни (3,42), Ванная (4,17), and Прихожая (4,35). The total area is 29,57 m². To the right of the plan, there is a summary of the apartment's details, including its status (Свободно), contact information, and a list of specifications. The bottom screenshot shows a larger floor plan of the entire floor, with various apartments color-coded and labeled with their respective numbers and areas.

https://zvezda.city/#dp/plans?state=plans&flat_id=279198

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/324016179/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

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 права

12.12.2024г.

№КУВД-001/2024-62736162

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:		
	Кадастровый номер:	54:35:012690:984	
	Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Королева	
	Категория земель:	Земли населенных пунктов	
	Вид(ы) разрешенного использования:	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) – многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома	
	Площадь:	11111	
2	Правообладатель (правообладатели):		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДЫ НОВОСИБИРСКА", ИНН: 5406801138, ОГРН: 1195476071328
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		Собственность, 54:35:012690:984-54/163/2024-1 24.09.2024
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
5.1	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве № 72-9-2024/3 от 09.12.2024	
	дата государственной регистрации:	12.12.2024	
	номер государственной регистрации:	54:35:012690:984-54/163/2024-593	
	объект долевого строительства:	1-комнатная квартира-студия № 72, этаж № 9, 29.11 кв.м	
	участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РиалТех", ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, фамилия

Сертификат: 009F00DC181A023164597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025



СПЕЦИАЛИСТ
АНАСТАСИЯ ПАВЛОВНА
12.12.2024

	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК», ОГРН: 1027700067328, ИНН: 7728168971
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: 009F8BDC181A823B64397F1E2579BFFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025



СПЕЦИАЛИСТ
АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА
15.12.2024

