



**ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**

ОТЧЕТ №ПИФ-2309045/22

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

- права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г.

Объект долевого строительства:

Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже - Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).

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

Дата оценки: 30.12.2025 г.

Дата составления: 30.12.2025 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.....	7
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6 Описание объекта оценки.....	9
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	10
6.3 Экономическое описание объекта оценки.....	10
6.4 Строительно-техническое описание объекта	11
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости.....	11
6.5 анализ местоположения	14
7 Анализ рынка.....	16
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	16
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	16
7.3 Оценка ликвидности	21
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	22
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	28
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	33
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	37
8 Описание процесса оценки.....	37
8.1 Этапы проведения оценки.....	38
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	38
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	38
8.3 Подходы к оценке	40
Определение рыночной стоимости объекта оценки	41
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	41
9 Заключение о рыночной стоимости.....	51
9.1 Согласование результатов оценки	51
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	52
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	53
1. Нормативные документы	53
2. Справочная литература	53
3. Методическая литература	53
Приложения	54
Приложение №1	54
Используемая терминология.....	54
Приложение №2	56
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	56
Приложение №3	67
Копии информационно-аналитического материала	67
Приложение №4	72
Копии документов строительно-технического и юридического характера	72

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Наименование объекта оценки:

- права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г.

Объект долевого строительства:

Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже - Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 22 от «30» декабря 2025г. к Договору № ПИФ-2309045 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «07» сентября 2023 года;

- Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку и предполагаемое использование: оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей заключения договора купли-продажи (договора участия в долевом строительстве) и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех»
- Правообладатель объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 30.12.2025 г.
- Дата составления отчета: 30.12.2025 г.
- Срок проведения оценки: 30.12.2025 г.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г. Объект долевого строительства: Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже - Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).	6 222 000	100	6 222 000 (Шесть миллионов двести двадцать две тысячи)

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г. Объект долевого строительства: Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже Объекта долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).	6 222 000 (Шесть миллионов двести двадцать две тысячи)

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г. Объект долевого строительства: Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже Объекта долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).	6 222 000 (Шесть миллионов двести двадцать две тысячи)	6 222 000 (Шесть миллионов двести двадцать две тысячи)

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

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

Оценщик:

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



30.12.2025 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г. Объект долевого строительства: Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже - Объект долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта	Право общей долевой собственности. Обременения – Доверительные управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех»
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка справедливой стоимости производится без учета обременения и ограничения
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Договор участия в долевом строительстве №ГЕО4-236 от 25.12.2025 г. (копия) Выписка из ЕГРН от 30.12.2025г. № КУВД-001/2025-75908816 (копия) Выписка из ЕГРН от 30.12.2025г. № КУВД-001/2025-75908816 (копия)
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных
Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку	Оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей заключения договора купли-продажи (договора участия в долевом строительстве) и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и справедливая стоимость. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.12.2025; 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	30.12.2025 г.
Дата составления отчета	30.12.2025 г.
Дата (период) проведения оценки	30.12.2025 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

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

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех». Правила Доверительного Управления № 5793 зарегистрированы Банком России 16.11.2023, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 Контактный телефон: 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. Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: 350033, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, дом 98, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04; e-mail: sro.raouifo@gmail.com; официальный сайт: www.raouifo.ru. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний 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 Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Страховой полис: № 0991R/776/51243/24 от «23» декабря 2024 года, срок действия договора страхования с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей 00 копеек. Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек).
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Договор участия в долевом строительстве №ГЕО4-236 от 25.12.2025 г. (копия)
2	Выписка из ЕГРН от 30.12.2025г. № КУВД-001/2025-75908816 (копия) – ЗУ строительство
3	Выписка из ЕГРН от 30.12.2025г. № КУВД-001/2025-75908816 (копия) – ЗУ благоустройство
4	Иные сведения в рамках Договора на проведение оценки

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

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

Описание юридического статуса объекта представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки, квартиры условный номер 236, общей площадью 35,95 кв. м.

Наименование объекта оценки	Жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	35,950
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех»
Право подтверждающие документы	Договор участия в долевом строительстве №ГЕО4-236 от 25.12.2025 г. (копия)
	Выписка из ЕГРН от 30.12.2025г. № КУВД-001/2025-75908816 (копия) – ЗУ строительство
	Выписка из ЕГРН от 30.12.2025г. № КУВД-001/2025-75908816 (копия) – ЗУ благоустройство
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право требования Обременения прав - Доверительное управление
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.

6.4СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

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

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

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

Описание жилого дома (первичный объект недвижимости)

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитно-кирпичный дом
Адрес	Многоквартирный жилой дом № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства)
Дата ввода в эксплуатацию	2 кв. 2026 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	0% (по данным визуального осмотра)
Этаж/ Количество этажей в здании	21/25 (26 эт. технический)
Материал наружных стен	Кирпич-монолит
Материал перекрытий	Железобетонные
Пассажирский/грузовой лифт	да
Холодное водоснабжение	Здание на этапе строительства
Горячее водоснабжение	Здание на этапе строительства
Канализация	Здание на этапе строительства
Электроснабжение	Здание на этапе строительства
Теплоснабжение	Здание на этапе строительства

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

Общие сведения о первичном объекте недвижимости

наш.дом.рф

Жилой комплекс "Астон.Геометрия" | 26-этажный дом по адресу Город Новосибирск от застройщика АСТОН. СТРОЙТРЕСТ 43 | ID дома: 61147 | ЕИСЖС

ЕДИНАЯ ИНТЕГРАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Недвижимость Аналитика Технологии Система Сервисы для бизнеса

Войти

Новостройки > Новостройки в Новосибирской области > Новосибирск > Жилой комплекс "Астон.Геометрия"

Страница

Жилой комплекс "Астон.Геометрия"

Адрес: Новосибирская область, Город Новосибирск

Проверить

В избранное

Сравнить

ID дома: 61147

Застройщик

АО АСТОН. СТРОЙТРЕСТ 43

Группа компаний

Астон

Проектная декларация

№54-002178 от 11.12.2025

Дата публикации проекта

25.07.2024

Ввод в эксплуатацию

II кв. 2026

Выдача ключей

01.12.2026

Средняя цена за 1 м²

153 707 Р

Распроданность квартир

73%

Продажа квартир через счета эскроу

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРА	
Класс недвижимости	Комфорт	Количество этажей	26	Велосипедные дорожки	Нет
Материал стен	Монолит-кирпич	Количество квартир	294	Количество детских площадок	1
Тип отделки	1 вариант	Жилая площадь, м²	12 436	Количество спортивных площадок	Нет
Свободная планировка	Нет	Высота потолков, м	2,7 - 3,45	Количество площадок для сбора мусора	1
ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО		БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА		НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ	
Количество мест в паркинге	Нет	Наличие пандуса	Нет	Количество подъездов	1
Гостевые места на придомовой территории	22	Наличие понижающих площадок	Есть	Количество пассажирских лифтов	2
Гостевые места вне придомовой территории	Нет	Количество инвалидных подъемников	Нет	Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	1

<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/61147>

О проекте

Комфорт

Класс

от 16 до 25 этажей

Этажность

Ул. Выборная, 4

Адрес

Монолитно-кирпичные

Тип домов

5

Количество домов

II квартал 2026, есть сданные

Готовность

Астон. Геометрия — жилой комплекс в Октябрьском районе Новосибирска, где точность и лаконичность архитектурных форм сочетаются с природными очертаниями окружающей среды. Четыре корпуса проекта уже сданы, на очереди — еще один.

Здания разной высотности образуют полузамкнутый квартал с доступом естественного света на все этажи. Продуманные маршруты, разноплановое озеленение, соседство с вековыми соснами — все это делает проект островком спокойствия в оживленном городе с отличными перспективами не только на жизнь, но и на доход.

https://astondom.ru/nsk/catalog/geometry?utm_campaign=kartochka&utm_medium=yd&utm_source=karta

Описание объекта оценки: жилое помещение №236, общей площадью 35,95 кв. м.

Таблица 7

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	21
Количество жилых комнат	2
Общая площадь квартиры, кв.м	35,95
Площадь летних помещений, кв.м	3, 03*
Жилая площадь, кв.м	23,70*
Кухня-ниша, кв.м	3, 22*
Санузел, кв.м	4,82*
Коридор, кв.м	4, 21*
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Вид из окна	Нет данных
Внутренняя отделка	Без отделки
Техническое состояние объекта	Здание на этапе строительства
Необходимые ремонтные работы	Требуется выполнение отделочных работ
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая
Тип санузла	Совмещенный
Коммуникационные системы	Центральные системы жизнеобеспечения
Оборудование для вышеперечисленных систем	Не установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

* согласно п. 1.4 ДДУ ГЕО4-236 от 25.12.2025г

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Фото объекта оценки (ход строительства) по состоянию на декабрь 2025 г.



Фото 1.

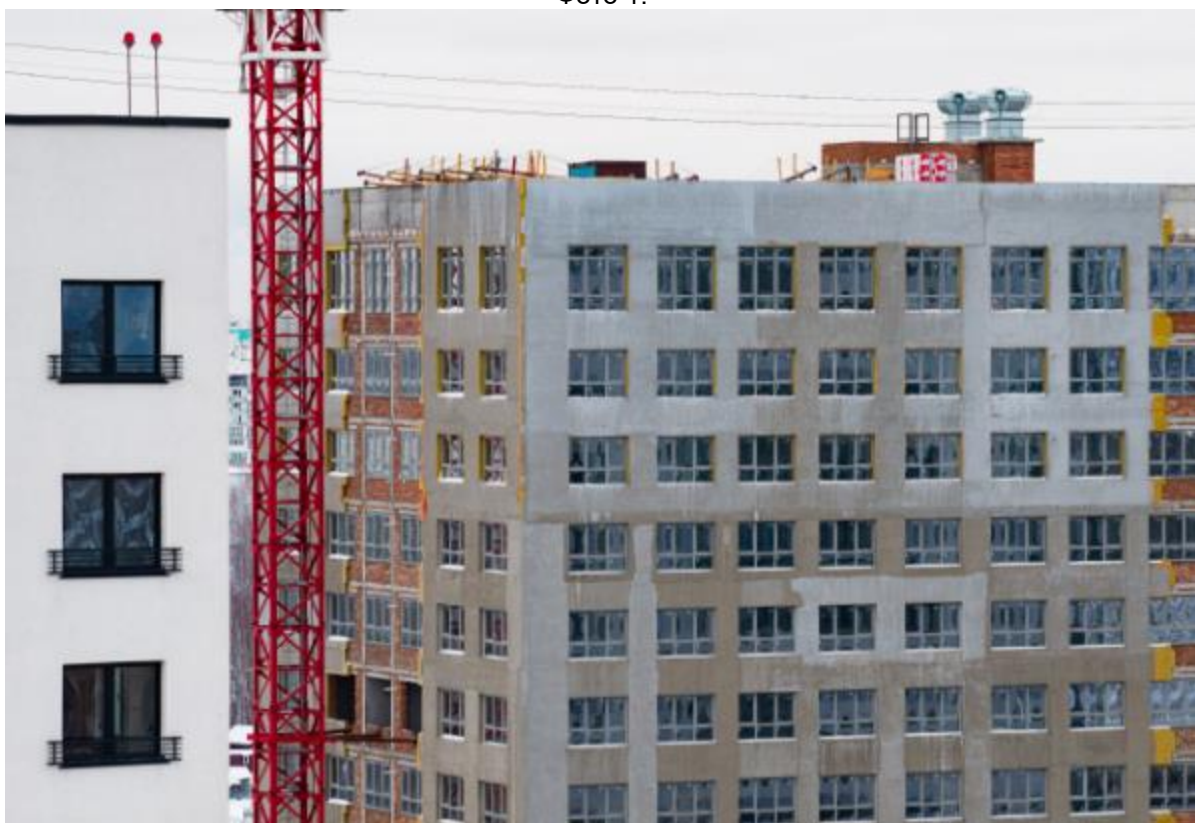


Фото 2.

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 2 кв. 2026 г. планового ввода в эксплуатацию, нормативный физический износ составляет 0% (по данным визуального осмотра);
- Здание обеспечено всеми центральными системами жизнеобеспечения.
- Техническое состояние объекта оценки – без отделки.

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: Квартира условный номер 236, в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

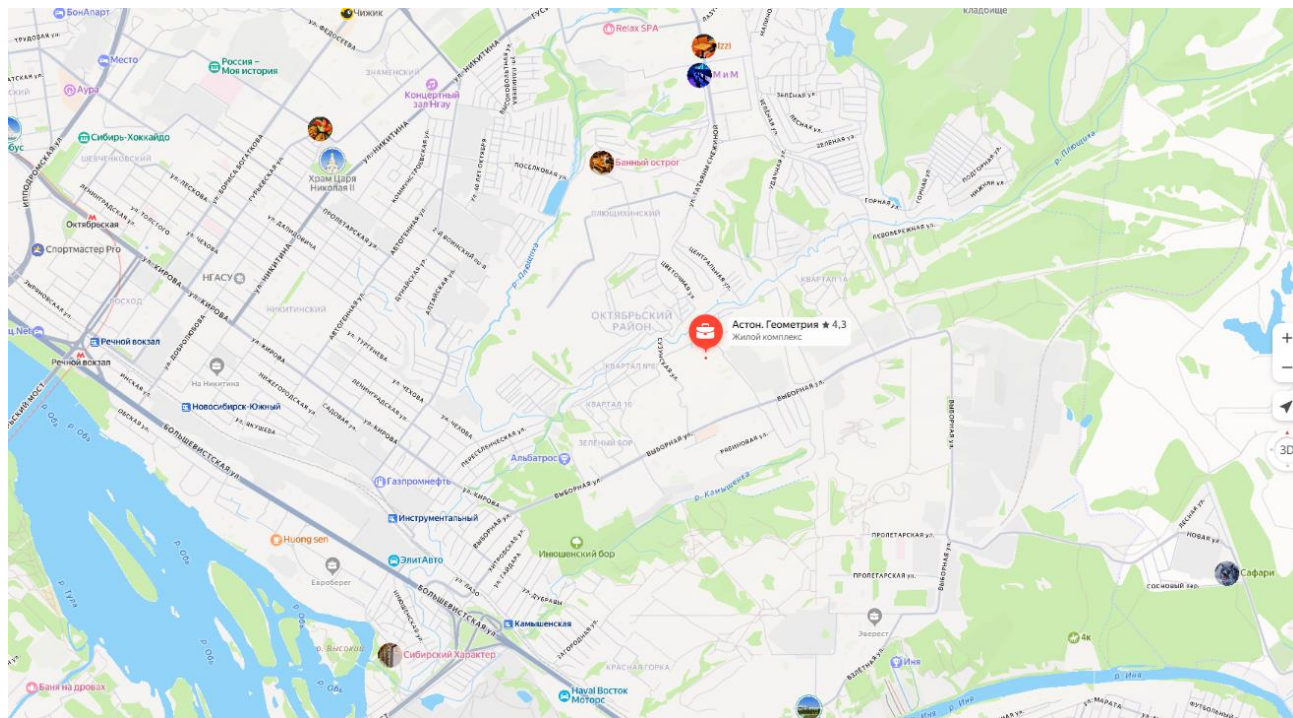


Рисунок 1 Местоположение объекта на карте

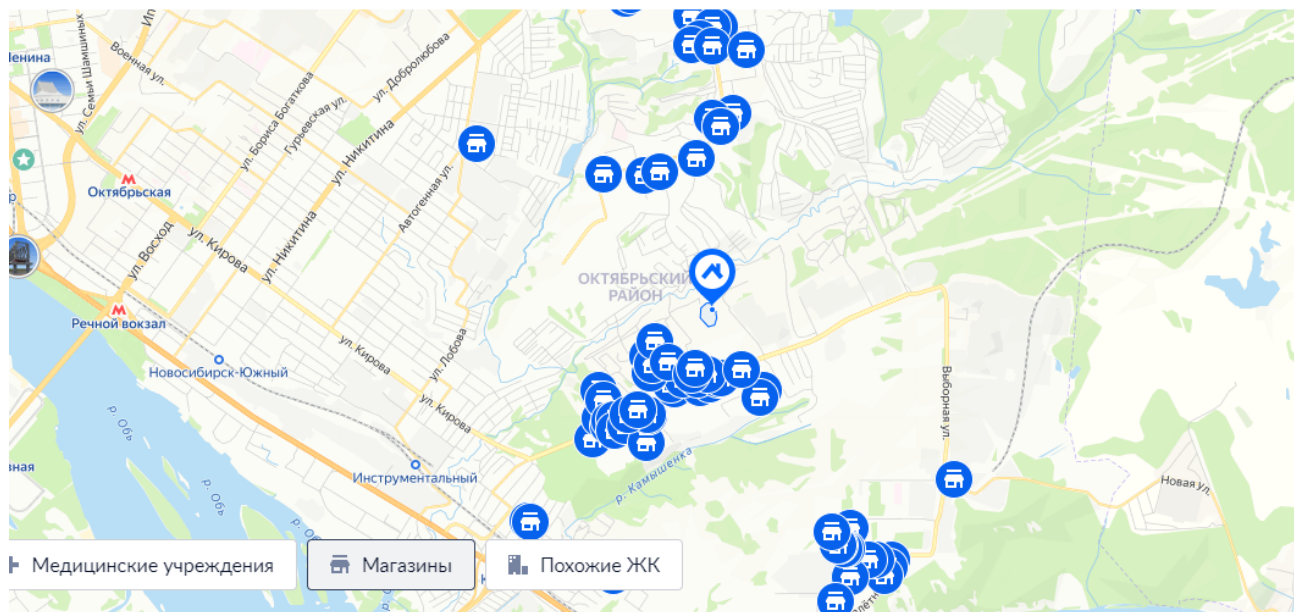


Рисунок 2 Социальная инфраструктура

Новосиби́рск — крупнейший город азиатской части России, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и Новосибирского района (в состав района не входит), центр Западно-Сибирского экономического района. Город областного значения, образует муниципальное образование город Новосибирск со статусом городского округа. Место нахождения Полпреда Президента РФ в СФО, президиума Сибирского отделения

Российской академии наук, Пятого апелляционного суда общей юрисдикции и Кассационного военного суда. Центр Новосибирской агломерации. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири.

Основан в 1893 году, статус города получил 28 декабря 1903 (10 января 1904) года. Численность населения — 1 635 338 человек (2023 г.), благодаря чему он является самым многонаселённым городом азиатской части России и самым большим в России муниципальным образованием — городом без статуса субъекта Российской Федерации. Расположен на обоих берегах Оби рядом с Новосибирским водохранилищем, образованным на Оби, перегороженной плотиной Новосибирской ГЭС. Территория города составляет 502,7 км².

Новосибирск является третьим по численности населения городом России. 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 порядка на 100 тыс. чел.

Октябрьский район — один из десяти районов города Новосибирска, расположен на правом берегу Оби. Территория — 57,6 км². Основные улицы: Большевицкая, Выборная, Восход, Бориса Богаткова, Никитина, Кирова. На территории района находится Речной вокзал, станция железной дороги Новосибирск Южный, а также три станции метрополитена: «Октябрьская», «Речной вокзал» и «Золотая Нива».

На территории района находится несколько ВУЗов (Новосибирский государственный аграрный университет, Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет, Сибирский государственный университет телекоммуникаций и информатики, Сибирская академия государственной службы, Новосибирский государственный педагогический университет, Новосибирский военный институт внутренних войск имени генерала армии И. К. Яковлева МВД России). Также на территории района находятся крупнейший в азиатской части России планетарий, крупнейшая в азиатской части России (а также крупнейшая в Евразии научно-техническая) библиотека (ГПНТБ СО РАН) и одна из старейших библиотек города — библиотека имени Л. Н. Толстого.

Предприятия: ООО Торговый холдинг- Сибирский гигант, Новосибирский аффинажный завод, Новосибирская ТЭЦ-5, Новосибирский инструментальный завод, Завод «Электросигнал», Новосибирский завод радиодеталей Оксид, Компания «ЛУ-КА» (ООО «СИБКОР-Н»), ОАО Корпорация Новосибирский завод-Радиосигнал, Тяговая подстанция № 2, Новосибирский экспериментальный механический завод.

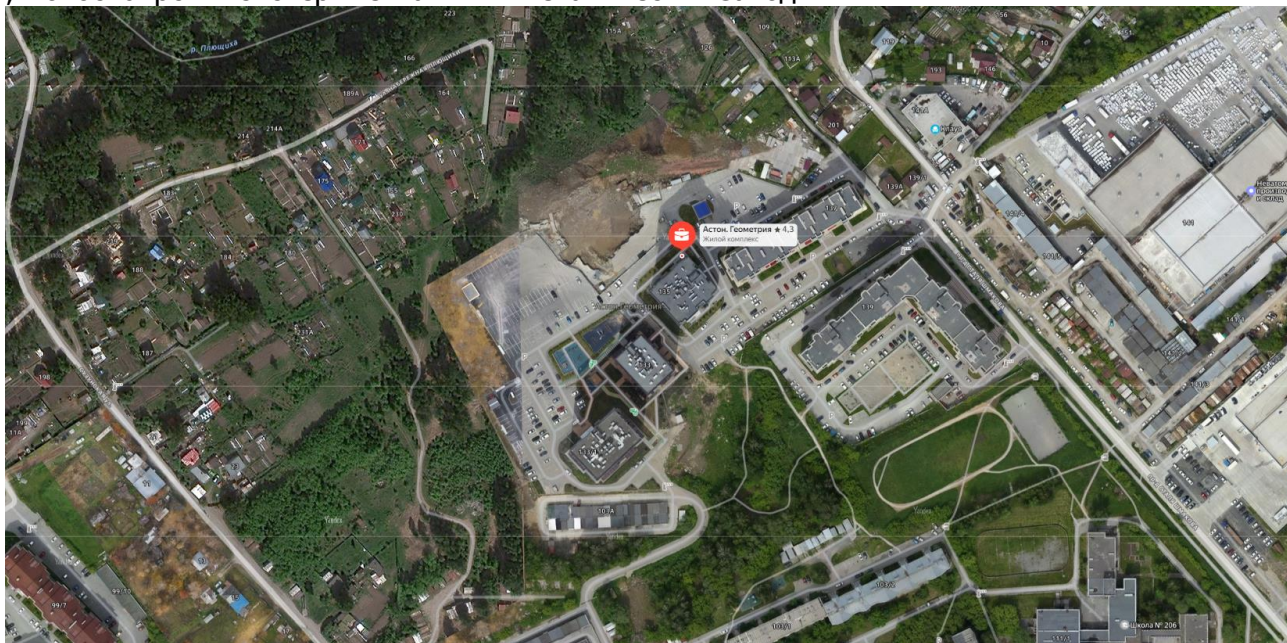


Рисунок 3 Характер окружающей застройки.

Вывод: Объект оценки расположен в экологически чистом Октябрьском районе с активно развивающимся жилищным строительством с объектами социальной инфраструктуры. Квартыры в малоэтажных 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. Ноябрь 2025г

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.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	0,1	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	5,4	20,1	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	2,7	0,1	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	-3,2	-5,6	-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	2,8	3,5	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	2,5	3,3	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	2,7	3,3	3,5	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	8,2	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	-0,7	-3,0	2,8	-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)	-1,2	-2,8	3,2	-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	8,4*	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	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	-1,5	0,7	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	2,6	-1,0	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	9,0	6,6/ 6,0 ²	7,7	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	2,4	-1,1	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	-8,7	-14,7	-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	4,3	0,9	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
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	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	96 627 ³	-	99 707	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	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	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	76,3	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)	76,1	76,0	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	-0,2	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	74,7	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)	74,4	74,4	74,5	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	-12,5	-8,9	-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	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	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	61,2	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	2,1	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	2,1	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 ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года. За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3%

г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре. Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года). В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г. В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.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	0,8	-0,7	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	-1,5	0,7	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	-1,5	-0,3	-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	1,9	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	-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	-0,5	-1,9	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	2,6	-1,0	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	-0,9	-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	-0,7	-1,6	-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	-3,6	-2,6	-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	5,3	21,1	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	-3,3	-1,8	-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	0,7	0,0	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	-2,4	0,4	-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	-13,4	-11,8	-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	-4,7	-9,1	-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	-3,1	-6,1	-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	-3,5	-7,3	-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	-13,0	-23,2	-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	0,4	-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	0,2	-1,7	-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	-1,1	-2,7	-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	15,6	13,0	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	-7,4	-9,8	-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	-8,4	-6,0	-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	0,5	-3,4	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	-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 металлические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.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 в т.ч.	7,1	-5,4	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
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	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	-4,8	-12,3	-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	-6,2	-14,6	-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	-23,6	-35,3	-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	29,5	6,4	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 в т.ч.	-1,0	-5,0	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
мебель	-7,5	-3,9	-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	-2,0	2,1	-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	0,6	-6,4	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	-1,7	-3,4	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	-3,4	-2,3	-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_rossii_koy_ekonomike_noyabr_2025_goda.html

Инфляция

Потребительская инфляция с 16 по 22 декабря 2025 г.

1. На неделе с 16 по 22 декабря 2025 года темпы роста потребительских цен составили 0,20% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,27% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – 2,3% н/н. На картофель цены изменились на 1,7% н/н, на помидоры – на 1,6% н/н. Ускорило снижение цен на бананы (до -0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены изменились на 0,1% н/н. Продолжилось снижение цен на свинину и масло сливочное (по -0,1% н/н), сахар (-0,4% н/н), крупы (рис – на -0,3% н/н, крупа гречневая – на -0,5% н/н). Темпы роста цен на яйца составили 0,3% н/н, на муку – снизились до 0,2% н/н.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,16% н/н. Продолжилось снижение цен на одежду (-0,04% н/н), строительные материалы (-0,1% н/н). Цены на электро- и бытовые приборы изменились на 0,3% н/н. На легковые автомобили темпы роста цен составили 0,6% н/н. Цены на бензин продолжили снижаться (-0,1% н/н), на дизельное топливо темпы роста цен снизились до 0,1% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг на неделе с 16 по 22 декабря темпы роста цен составили 0,34% н/н. Цены на услуги гостиниц изменились на 0,8% н/н, на услуги санаториев – на 0,3% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой на – 0,1% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 16 по 22 декабря на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,8% (-0,3% недель ранее). В годовом выражении в декабре средняя стоимость продовольственных товаров выросла на 0,3% г/г. На отчетной неделе выросли цены на пшеницу в США (+1,2%) и во Франции (+1,5%), кукурузу (+2,4%) и соевое масло (+0,3%). Вторую неделю подряд наблюдается рост цен на белый сахар (+0,8%), сахар-сырец (+1,1%), говядину (+0,9%) и свинину (+0,7%). Продолжила снижаться стоимость соевых бобов (-0,9%), а пальмового масла – сохранилась на уровне прошлой недели.

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 2,8% (+1,5% на прошлой неделе) ввиду увеличения стоимости как смешанных (+0,8%), так и азотных (+4,7%) удобрений. В годовом выражении в декабре удобрения подорожали на 11,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась от -0,7% до +0,7% (от -0,9% до +1,0% недель ранее). Выросла стоимость железной руды (+0,5%) и металлолома (+0,7%), металлопрокат, напротив, подешевел (-0,7%). Мировые цены на арматуру не изменились относительно прошлой недели. В годовом выражении в декабре цены на черные металлы увеличились на 0,5% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов рост средней стоимости составил 3,9% (стабилизация недель ранее) на фоне удорожания алюминия (+2,1%), меди (+2,5%) и никеля (+7,1%). В годовом выражении в декабре стоимость цветных металлов увеличилась на 11,2% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 16 ПО 22 ДЕКАБРЯ (РОССТАТ)

	2025 год на 22 дек						2024 год
	г/г	с начала месяца	16 - 22 дек	9 - 15 дек	с начала года	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Индекс потребительских цен	5,98	0,31	0,20	0,05	5,58	0,42	1,32
Продовольственные товары	5,99	0,40	0,27	0,05	5,20	0,69	2,60
- без плодоовощной продукции	7,78	0,16	0,09	0,00	7,26	0,29	1,67
- плодоовощная продукция	-5,14	3,00	2,28	0,66	-7,51	4,00	9,09
Непродовольственные товары	3,05	0,16	0,16	0,02	2,81	0,16	0,81
- без бензина	1,81	0,24	0,19	0,04	1,60	0,32	0,72
- бензин автомобильный	11,25	-0,39	-0,08	-0,09	10,83	-0,85	1,35
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	12,53	0,62	0,34	0,12	12,52	0,41	0,36
	с начала месяца	16 - 22 дек		9 - 15 дек		ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Говядина	0,81	0,33		0,25		0,64	1,47
Баранина	0,26	0,12		0,12		-1,46	1,12
Куры	0,13	0,14		0,03		-0,23	5,04
Свинина	-0,91	-0,13		-0,40		-0,07	1,25
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Мука	0,67	0,16		0,27		0,02	1,73
Хлеб	0,58	0,28		0,05		0,76	1,53
Пшено	-0,78	-0,07		-0,29		-0,61	2,07
Рис	-0,81	-0,25		-0,26		-0,21	0,64
Крупа гречневая	-0,87	-0,52		-0,64		0,93	0,85
Прочие продовольственные товары							
Рыба	0,61	0,42		-0,03		0,53	4,07
Яйца	0,55	0,32		0,24		0,84	5,77
Масло подсолнечное	0,39	0,28		0,19		0,56	4,44
Вермишель	0,36	0,35		-0,03		0,09	0,97
Молоко	0,29	0,08		0,05		0,39	2,61
Соль	-0,01	-0,07		0,19		0,34	1,00
Чай	-0,21	-0,15		-0,17		0,65	0,65
Масло сливочное	-0,47	-0,13		-0,19		-0,70	3,16
Сахар	-1,66	-0,38		-0,48		-1,77	0,38
Детское питание							
Смеси сухие молочные	0,72	0,17		0,17		0,77	0,21
Консервы фруктово-ягодные	0,59	0,15		0,11		-0,53	0,65
Консервы мясные	0,51	0,33		0,17		0,84	0,93
Консервы овощные	-0,17	-0,32		0,03		0,10	0,50
Плодоовощная продукция							
Огурцы	20,53	9,34		6,32		26,10	39,65
Лук	3,37	1,50		1,21		2,67	6,11
Картофель	3,30	1,70		0,99		2,79	5,82
Яблоки	1,48	0,85		0,32		0,28	4,90
Морковь	0,86	1,08		-0,25		0,26	2,89
Капуста	0,69	1,03		-0,01		4,47	10,39
Томаты	-5,42	1,61		-3,16		9,18	17,71
Отдельные непродовольственные товары							
Автомобиль отечественный	1,51	1,51		0,00		0,00	0,17
Медикаменты	1,00	0,31		0,23		0,47	0,32
Автомобиль иностранный	0,27	0,03		0,04		0,34	1,42
Строительные материалы	-0,33	-0,07		-0,11		0,18	0,37
Бензин	-0,39	-0,08		-0,09		-0,85	1,35
Отдельные услуги							
Бытовые	1,50	0,63		0,41		0,92	0,98
Туристические	0,86	0,51		0,01		0,90	-0,32
Регулируемые	0,27	0,23		0,02		0,10	0,09

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_24_dekabrya_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.

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

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

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на оформление и регистрацию сделки. Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

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



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

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 продаж (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-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 – квартиры 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 объем 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».



Рисунок 4. Показатели ввода жилья в эксплуатацию в целом по РФ

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 подростские за год накопления и нести их на рынок недвижимости — делится наблюдениями Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «Мир квартир».

«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.

Наметившееся 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.



Рисунок 5. Показатели динамики стоимости жилья по районам Новосибирска

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

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.

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

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



Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменен
23 декабря 2025	152121.3	+3.88%	133493.3	-3.38%
09 декабря 2025	146216.3	+1.35%	138008.3	+0.16%
25 ноября 2025	144249.3	-8.73%	137791.6	+0.48%
11 ноября 2025	156847.8	+14.42%	137128	+0.64%
28 октября 2025	134224.1	-2.37%	136246.5	-0.58%
14 октября 2025	137404.6	+4.23%	137042.2	+1.4%
30 сентября 2025	131592.9	-6.63%	135129.8	+0.37%
16 сентября 2025	140322	-4.56%	134630	+0.06%
02 сентября 2025	146714.9	-0.19%	134547.4	-0.1%
19 августа 2025	146988.9	-5.52%	134679.5	+0.18%
05 августа 2025	155099	+6.7%	134443.3	-0.32%
22 июля 2025	144711.5	-9.17%	134878.5	-0.09%
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%

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

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

Цены на квартиры в новостройках Новосибирской области

Средняя цена за январь 2026

150 665 ₽/м² ↑ 0,15%

База квартир от застройщиков в Новосибирской области

Однокомнатные

6 000 000 ₽

↓ 0,53%

165 653 ₽/м²

↓ 0,35%

Двухкомнатные

7 396 167 ₽

↓ 0,29%

146 553 ₽/м²

↑ 1,21%

Трехкомнатные

9 997 083 ₽

↑ 1,18%

137 904 ₽/м²

↑ 1,49%

Многокомнатные (4+)

125 720 ₽/м²

↓ 0,16%

Цены на вторичное жилье

Динамика стоимости новых квартир в Новосибирской области

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
январь 2026	150 665 ₽	↑ 0,15%
декабрь 2025	150 433 ₽	↓ 1,41%
ноябрь 2025	152 589 ₽	↑ 2,12%
октябрь 2025	149 408 ₽	↓ 7,03%
сентябрь 2025	160 709 ₽	↑ 4,75%
август 2025	153 415 ₽	↓ 1,52%
июль 2025	155 796 ₽	↑ 0,57%
июнь 2025	154 911 ₽	↑ 0,73%
май 2025	153 777 ₽	↑ 1,39%
апрель 2025	151 657 ₽	↓ 0,07%
март 2025	151 778 ₽	↑ 3,74%
февраль 2025	146 306 ₽	↑ 5,70%
январь 2025	138 415 ₽	

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

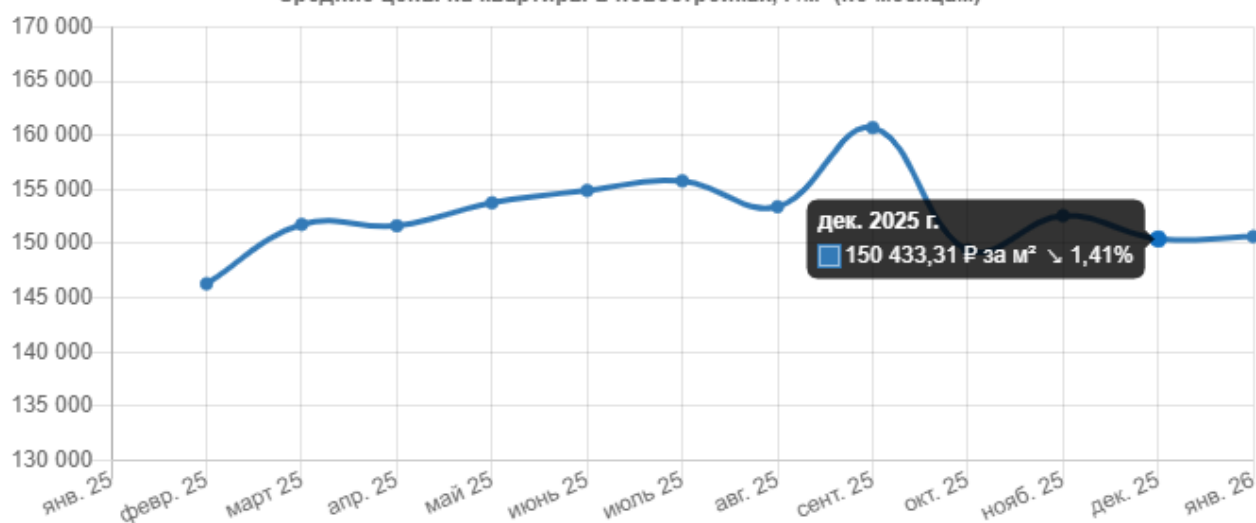


Рисунок 7 График стоимости квартир в Новосибирске из сегмента местоположения объекта оценки, руб.

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

Новосибирск > Статистика средних цен > Продажа недвижимости > Продажа 2-х комнатных квартир

Цены на 2-х комнатные квартиры в Новосибирске на графике

Статистика средней стоимости продажи квадратного метра 2-х комнатных квартир на вторичном рынке в Новосибирске, 2026 год по версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ». Сравнение и история изменения цен на 2-х комнатные квартиры по районам города Новосибирска

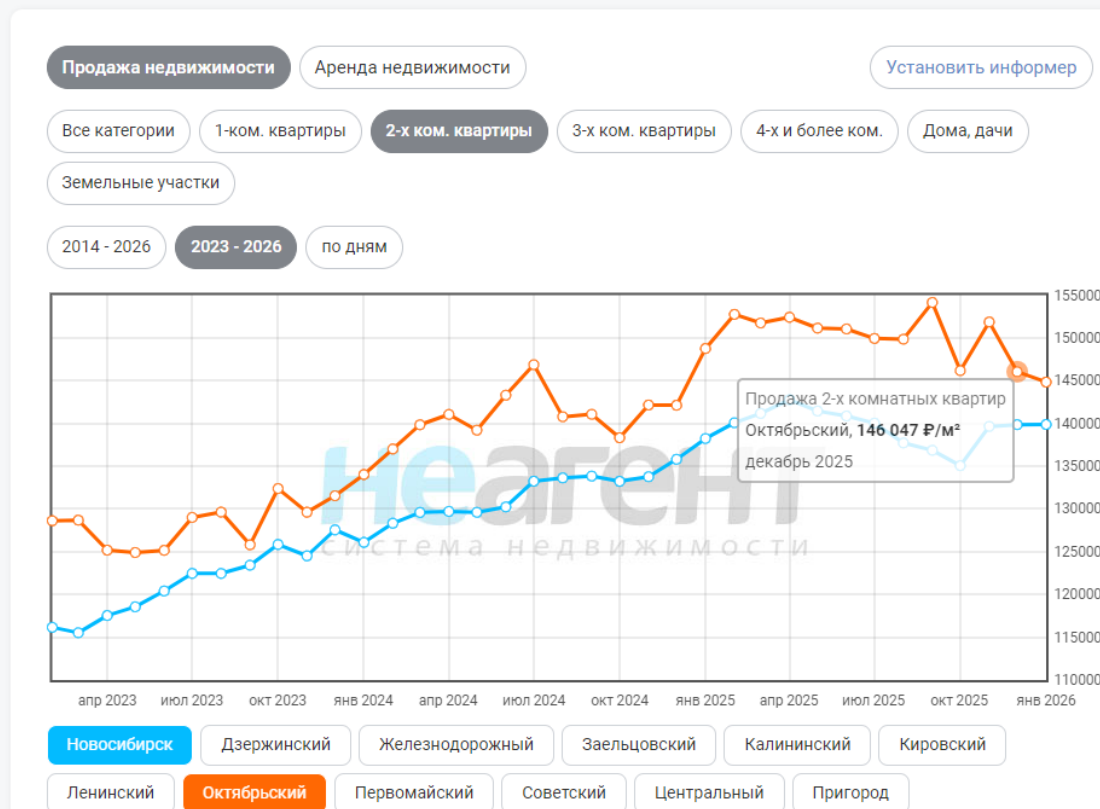


Рисунок 8 График стоимости квартир в целом по городу Новосибирску и Октябрьскому району города, руб.

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

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



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 9 Основные факторы ценообразования

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																																			
Качество прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.																																																																			
Условия продажи	Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия сделок - публичная оферта																																																																			
Корректировка на дату продажи	Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции недвижимости. (3-6 месяцев)																																																																			
Отличие цены предложения от цены сделки	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомиссия на рынкеОтзывы и предложения Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.) - коэффициенты перевода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без 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 имеют 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><thead><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th><th colspan="3">По регионам ²</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr></thead><tbody><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></tbody></table>	№	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	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	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																																																													
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют																																																																			

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																					
	следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																					
Материал стен жилого дома (первичный объект недвижимости)	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-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" rowspan="2">2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th>кирпичные стены</th><th>монолитные стены</th><th>панельные стены</th></tr><tr><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 colspan="2"></th><th>изолированные</th><th>смежные/частично смежные</th></tr><tr><th rowspan="2">объект оценки</th><th>изолированные</th><td>1,00</td><td>1,09</td></tr><tr><th>смежные/частично смежные</th><td>0,92</td><td>1,00</td></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				изолированные	смежные/частично смежные	объект оценки	изолированные	1,00	1,09	смежные/частично смежные	0,92	1,00																																			
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																																																
Этаж расположения	statielt.ru на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 Ассоциация 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 прочих аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: <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 коммерческую недвижимость</td><td>1,02</td><td>1,07</td><td>1,04</td></tr><tr><td>7</td><td>На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа/лифта)</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>0,96</td></tr><tr><td>6</td><td>Среднеиночные 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> Полная версия: https://statielt.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 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	Среднеиночные 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 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	Среднеиночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%																																															
Наличие летних помещений	ИНФ 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>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией</td><td>0,93</td><td>0,89 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 продавец со значительной скидкой, то есть, как типовую. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: <table><tr><th>№</th><th>Объекты жилой недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td><td>1,01</td><td>1,06</td><td>1,04</td></tr></table> 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><tr><th>№</th><th>Источник информации</th><th>Минимальная скидка, %</th><th>Максимальная скидка, %</th><th>Среднее значение скидки, %</th><th>Ссылка на источник информации</th></tr><tr><td>1</td><td>рбк.ру</td><td>15,0%</td><td>20,0%</td><td>17,50%</td><td>https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d</td></tr><tr><td>2</td><td>Регион96</td><td>-</td><td>-</td><td>15,00%</td><td>https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/</td></tr><tr><td>3</td><td>N9vostroy-m.ru</td><td>10,0%</td><td>20,0%</td><td>15,00%</td><td>https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstvo</td></tr><tr><td colspan="4">Среднее значение</td><td>15,83%</td><td></td></tr></table> Источник информации: аналитические данные Оценщика Таким образом, среднее значение разницы стоимости квартиры на стадии котлована и в готовом состоянии (дом сдан государственной комиссии) составила 15,83%. Для определения скидки на каждую из стадий строительства жилого дома вначале определим собственно стадии строительства: Котлован – от старта продаж и завершения работ по фундаменту (нулевой цикл строительства), условно соответствует строительной готовности от 0 до 10%. Возведение нижних этажей – этап строительного-монтажных работ по возведению нижних этажей здания), условно соответствует строительной готовности от 11 до 25%. Возведение верхних этажей – этап строительного-монтажных работ по возведению верхних этажей здания, условно соответствует строительной готовности от 26 до 50%. Отделка фасада – стадия проведения отделки внутренних помещений, подключение к инженерным коммуникациям, отделка фасада, условно соответствует строительной готовности от 51 до 90%. Ввод в эксплуатацию – стадия работ по оформлению построенного жилого дома в соответствии с установленным порядком как объекта недвижимого имущества (проведение замеров, оформление технических паспортов на помещения и пр., приемка квартир участниками долевого строительства), условно соответствует строительной готовности от 91 до 99%. Сдан в эксплуатацию – этап от получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию до завершения продаж, на данном этапе происходит оформление права собственности застройщика и участков долевого строительства, строительная готовность 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	№	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																																																																																				
	изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (введение схемы проектного финансирования), для расчета скидки на промежуточные стадии строительства были проанализированы ретроспективные данные о тенденциях и ценообразующих факторах рынка строящейся жилой недвижимости (до введения схемы проектного финансирования). Выведенные зависимости, диапазон скидок, а также средние величины скидок по каждой стадии строительства приведены в следующих таблицах. Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Минимальное значение, %</th><th>Максимальное значение, %</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>22%</td><td>25%</td><td>23,5%</td></tr><tr><td>каркас 1</td><td>15%</td><td>22%</td><td>18,5%</td></tr><tr><td>каркас 2</td><td>9%</td><td>15%</td><td>12,0%</td></tr><tr><td>фасад</td><td>3%</td><td>9%</td><td>6,0%</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>0%</td><td>3%</td><td>1,5%</td></tr></table> Источник информации: https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78 Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>1,000</td><td>25,9%</td></tr><tr><td>возведение нижних этажей</td><td>1,100</td><td>18,5%</td></tr><tr><td>возведение средних этажей</td><td>1,150</td><td>14,8%</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>1,200</td><td>11,1%</td></tr><tr><td>отделочные работы</td><td>1,300</td><td>3,7%</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>1,350</td><td>0,0%</td></tr></table> Источник информации: https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelNoy_gotovNosti/ Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Минимальное значение, %</th><th>Максимальное значение, %</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>20%</td><td>30%</td><td>25,0%</td></tr><tr><td>возведение нижних и средних этажей</td><td>10%</td><td></td><td>15%¹</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>5%</td><td></td><td>10%</td></tr></table> Источник информации: https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-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 <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Расчетная готовность, %</th><th>Скидка на строительную готовность, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>1,000</td><td>0,842</td></tr><tr><td>возведение нижних этажей</td><td>1,100</td><td>0,893</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>1,200</td><td>0,930</td></tr><tr><td>отделка фасада</td><td>1,300</td><td>0,969</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>1,35</td><td>0,990</td></tr><tr><td>сдан в эксплуатацию</td><td>1,00</td><td>1,000</td></tr></table> Источник информации: расчеты оценщика			Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	котлован	22%	25%	23,5%	каркас 1	15%	22%	18,5%	каркас 2	9%	15%	12,0%	фасад	3%	9%	6,0%	ввод в эксплуатацию	0%	3%	1,5%	Стадия строительной готовности	Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	котлован	1,000	25,9%	возведение нижних этажей	1,100	18,5%	возведение средних этажей	1,150	14,8%	возведение верхних этажей	1,200	11,1%	отделочные работы	1,300	3,7%	ввод в эксплуатацию	1,350	0,0%	Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	котлован	20%	30%	25,0%	возведение нижних и средних этажей	10%		15% ¹	возведение верхних этажей	5%		10%	Стадия строительной готовности	Расчетная готовность, %	Скидка на строительную готовность, %	котлован	1,000	0,842	возведение нижних этажей	1,100	0,893	возведение верхних этажей	1,200	0,930	отделка фасада	1,300	0,969	ввод в эксплуатацию	1,35	0,990	сдан в эксплуатацию	1,00	1,000
Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %																																																																																		
котлован	22%	25%	23,5%																																																																																		
каркас 1	15%	22%	18,5%																																																																																		
каркас 2	9%	15%	12,0%																																																																																		
фасад	3%	9%	6,0%																																																																																		
ввод в эксплуатацию	0%	3%	1,5%																																																																																		
Стадия строительной готовности	Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства	Среднее значение скидки на стадию строительства, %																																																																																			
котлован	1,000	25,9%																																																																																			
возведение нижних этажей	1,100	18,5%																																																																																			
возведение средних этажей	1,150	14,8%																																																																																			
возведение верхних этажей	1,200	11,1%																																																																																			
отделочные работы	1,300	3,7%																																																																																			
ввод в эксплуатацию	1,350	0,0%																																																																																			
Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %																																																																																		
котлован	20%	30%	25,0%																																																																																		
возведение нижних и средних этажей	10%		15% ¹																																																																																		
возведение верхних этажей	5%		10%																																																																																		
Стадия строительной готовности	Расчетная готовность, %	Скидка на строительную готовность, %																																																																																			
котлован	1,000	0,842																																																																																			
возведение нижних этажей	1,100	0,893																																																																																			
возведение верхних этажей	1,200	0,930																																																																																			
отделка фасада	1,300	0,969																																																																																			
ввод в эксплуатацию	1,35	0,990																																																																																			
сдан в эксплуатацию	1,00	1,000																																																																																			

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

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений объектов конкретно в локации объекта оценки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей 2х комнатных квартир без отделки (дом на этапе строительства) составляет от 168,0 тыс. до 190,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.

¹ 15%=25%-10%

zhk-astongeometriya-novosibirsk-i.cian.ru

ЖК «Астон.Геометрия» Новосибирск, Выборная улица Астон. Стройтрест 43

3,0 ★ ЖК «Астон.Геометрия»

Контакты застройщика

[Главная](#)
[Генплан](#)
[Квартиры](#)
[Акции](#)
[О комплексе](#)
[Отзывы и вопросы](#)
[Расположение](#)
[Варианты отделки](#)
[Ход строительства](#)

Сдача
Сдача в 2 кв. 2026, есть сданные

Метро
Золотая Нива

Класс
Комфорт

Застройщик
Астон. Стройтрест 43

Адрес

Новосибирск, Выборная улица

● м. Золотая Нива 🚗 7 мин.



Сдача
2021–2026 ⓘ



Класс
Комфорт



Этажность
16–25 ⓘ



Статус помещений
Квартиры



Тип дома
Монолитно-кирпичный



Потолки
2,7 м



Отделка
Без отделки, предчистовая,
чистовая



Парковка
Отдельная многоуровневая,
гостевая

3,0 ★ ЖК «Астон.Геометрия»

[Главная](#)
[Генплан](#)
[Квартиры](#)
[Акции](#)
[О комплексе](#)
[Отзывы и вопросы](#)
[Расположение](#)
[Варианты отделки](#)
[Ход строительства](#)

Цены и спрос

↑ Цены выросли на 18% за полгода.

Динамика цен

Количество комнат

Студии 1 2 3 4

Период

Полгода Год Всё время

Стоимость

За квартиру За м²

Средняя цена за квартиру
6,7 млн ₽

Средняя цена м²
167 114 ₽/м²



Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: декабрь 2025

<https://zhk-astongeometriya-novosibirsk-i.cian.ru/>

novosibirsk.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 34,32 м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс м. Октябрьская - база ЦИАН, объявлен...

Продается 2-комн. квартира, 34,32 м² в ЖК «Астон.Геометрия»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс На карте
 Октябрьская 13 мин. Площадь Ленина 13 мин. Спортивная 13 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать фото

АСТОН.ГЕОМЕТРИЯ

- Семейная ипотека от 3,5%
- Базовая ипотека от 5,9%

Планировка 7 фото

Общая площадь: 34,32 м² Жилая площадь: 10,4 м² Площадь кухни: 14,5 м²
 Этаж: 24 из 25 Под сдан: 2026 Дом: Не сдан
 Отделка: Планинг-класс

5 950 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 173 368 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик
Астон. Стройтрест 43

Под основания: 1939 Сдан: 8 домов в 4 ЖК Строится: 5 домов в 2 ЖК

Консультант по новостройкам

Бесплатно подберёт и поможет купить квартиру: учёт бюджета, район и планировку

ЦИАН

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322415965/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

novosibirsk.cian.ru Продаю двухкомнатную квартиру 42,21 м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс м. Октябрьская - база ЦИАН, объявлен...

Продается 2-комн. квартира, 42,21 м² в ЖК «Астон.Геометрия»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс На карте
 Октябрьская 13 мин. Площадь Ленина 13 мин. Спортивная 13 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать фото

АСТОН.ГЕОМЕТРИЯ

- Семейная ипотека от 3,5%
- Базовая ипотека от 5,9%

Планировка 7 фото

Общая площадь: 42,21 м² Жилая площадь: 12,7 м² Площадь кухни: 18,2 м²
 Этаж: 23 из 25 Под сдан: 2026 Дом: Не сдан
 Отделка: Предчистовая

7 330 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 173 656 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик
Астон. Стройтрест 43

Под основания: 1939 Сдан: 8 домов в 4 ЖК Строится: 5 домов в 2 ЖК

Жилье людям на колесах

На Циане можно найти жилье для людей на колесах - для жизни, работы и путешествий

ЦИАН

9:41 Фильтры Сбросить

Доступная среда

Есть пандус

Доступно для людей на колесах

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542507/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

Продажа двухкомнатной квартиры 48,8 м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс м. Октябрьская - база ЦИАН, объявление...

Продается 2-комн. квартира, 48,8 м² в ЖК «Астон.Геометрия»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс: На карте
 Октябрьская 13 мин. | Площадь Ленина 13 мин. | Спортивная 13 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать

АСТОН.ГЕОМЕТРИЯ

- Семейная ипотека от 3,5%
- Базовая ипотека от 5,9%

Планировка | 7 фото

Кол-во комнат: 2 | Площадь: 48,8 | Этаж: 21 из 25

Общая площадь: 48,8 м² | Жилая площадь: 21,8 м² | Площадь кухни: 14,2 м²

Этаж: 21 из 25 | Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан

Одн. Предчистовая

8 400 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 172 131 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: Астон.Стройтрест 43

Под основания: 1939 | Сдан: 8 домов в 4 ЖК | Строится: 5 домов в 2 ЖК

Сансара

Апартаменты с отличным сервисом на первой береговой линии от 10,8 млн Р.
 Рассрочка 0% на 2 года

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542489/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

Продажа двухкомнатной квартиры 37,47 м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс м. Октябрьская - база ЦИАН, объявление...

Продается 2-комн. квартира, 37,47 м² в ЖК «Астон.Геометрия»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс: На карте
 Октябрьская 13 мин. | Площадь Ленина 13 мин. | Спортивная 13 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать

АСТОН.ГЕОМЕТРИЯ

- Семейная ипотека от 3,5%
- Базовая ипотека от 5,9%

Планировка | 7 фото

Кол-во комнат: 2 | Площадь: 37,47 | Этаж: 16 из 25

Общая площадь: 37,47 м² | Жилая площадь: 11 м² | Площадь кухни: 15,9 м²

Этаж: 16 из 25 | Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан

Одн. Предчистовая

7 120 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 190 019 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: Астон.Стройтрест 43

Под основания: 1939 | Сдан: 8 домов в 4 ЖК | Строится: 5 домов в 2 ЖК

Консультант по новостройкам

Бесплатно подберёт и поможет купить квартиру: учёт бюджет, район и планировку.

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323347381/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

Продается 2-комн. квартира, 34,32 м² в ЖК «Астон.Геометрия»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс. На карте

Октябрьская 13 мин. Площадь Ленина 13 мин. Спортивная 13 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать фото

АСТОН.ГЕОМЕТРИЯ

- Семейная ипотека от 3,5%
- Базовая ипотека от 5,9%

Планировка 7 фото

Общая площадь: 34,32 м² Жилая площадь: 10,4 м² Площадь кухни: 14,5 м²

Этаж: 22 из 25 Под сдан: 2026 Дом: Не сдан

Одн. Подземный паркинг

6 120 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 178 322 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК: Астон.Стройтрест 43

Под основания: 1939 Сдано: 8 домов в 4 ЖК Строится: 5 домов в 2 ЖК

Жилье людям на колесах

На Циане можно найти жилье для людей на колесах – для жизни, работы и путешествий

Фильтры Сбросить

Доступная среда

Есть пандус

Доступно для людей на колесах

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542510/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

Продается 2-комн. квартира, 37,47 м² в ЖК «Астон.Геометрия»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс. На карте

Октябрьская 13 мин. Площадь Ленина 13 мин. Спортивная 13 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать фото

АСТОН.ГЕОМЕТРИЯ

- Семейная ипотека от 3,5%
- Базовая ипотека от 5,9%

Планировка 7 фото

Общая площадь: 37,47 м² Жилая площадь: 11 м² Площадь кухни: 15,9 м²

Этаж: 20 из 25 Под сдан: 2026 Дом: Не сдан

Одн. Подземный паркинг

6 300 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 168 135 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК: Астон.Стройтрест 43

Под основания: 1939 Сдано: 8 домов в 4 ЖК Строится: 5 домов в 2 ЖК

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,99%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542595/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

Источник информации: данные открытых источников

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

На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:

- Октябрьский 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 168,0 до 190,0 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 строительные работы, предполагаемое, наиболее вероятное использование - для удовлетворения потребности в жилье.

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

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

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

- ✓ расположение объектов недвижимости в жилых домах предполагает их использовать под размещение жилых помещений.

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

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

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Несмотря на существующий в г. Новосибирск рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. 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 расчетов.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

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

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

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) общей площадью 35,95 кв.м.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты (2х комнатные квартиры), расположенные непосредственно в локации объекта оценки, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

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

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	?	5 950 000	7 330 000	8 400 000	6 120 000
Общая площадь	кв.м.	35,95	34,32	42,21	48,80	34,32
Цена предложения	руб./кв.м	?	173 368	173 656	172 131	178 322
Дата предложения			Актуально на дату оценки: декабрь 2025 г.	Актуально на дату оценки: декабрь 2025 г.	Актуально на дату оценки: декабрь 2025 г.	Актуально на дату оценки: декабрь 2025 г.
Местоположение		Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)
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		21	24	23	21	22
Этажность жилого дома		25	25	25	25	25
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Количество комнат		2	2	2	2	2
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.
Источник информации		-	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322415965/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e +7 (930) 502-34-94 Застройщик АСТОН. Стройтрест 43	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542507/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e +7 (930) 502-34-94 Застройщик АСТОН. Стройтрест 43	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542489/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e +7 (930) 502-34-94 Застройщик АСТОН. Стройтрест 43	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542510/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e +7 (930) 502-34-94 Застройщик АСТОН. Стройтрест 43

Источник: данные из открытых источников

Таблица 11 Расчет рыночной стоимости жилого помещения условный (строительный номер) 4, общей площадью 35,95 кв.м., расположенной по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, р.п. Кольцово, микрорайон № IX (ЖК АСТОН.ГЕОМЕТРИЯ)

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322415965/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e +7 (930) 502-34-94 Застройщик АСТОН. Стройтрест 43	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542507/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e +7 (930) 502-34-94 Застройщик АСТОН. Стройтрест 43	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542489/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e +7 (930) 502-34-94 Застройщик АСТОН. Стройтрест 43	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542510/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e +7 (930) 502-34-94 Застройщик АСТОН. Стройтрест 43
Цена предложения	руб.	?	5 950 000	7 330 000	8 400 000	6 120 000
Общая площадь	кв.м.	35,95	34,32	42,21	48,80	34,32
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	173 368	173 656	172 131	178 322
Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		173 368	173 656	172 131	178 322
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.		173 368	173 656	172 131	178 322
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		173 368	173 656	172 131	178 322
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		171 634	171 919	170 410	176 539
Дата предложения (дата проведения оценки)		30.12.2025	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.		171 634	171 919	170 410	176 539
Местоположение		Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная (ЖК АСТОН. ГЕОМЕТРИЯ)
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики						

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь	кв.м.	35,95	34,32	42,21	48,80	34,32
Корректировка	%		-0,02%	0,08%	0,15%	-0,02%
Количество комнат		2	2	2	2	2
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
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		21/25	24/25	23/25	21/25	22/25
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию II кв. 2026г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		-0,02%	0,08%	0,15%	-0,02%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		171 600	172 057	170 666	176 504
Общая валовая коррекция	%		0,02%	0,08%	0,15%	0,02%
Весовой коэффициент			0,3086	0,2347	0,1481	0,3086
Коэффициент вариации	%	1,5%				
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м	173 074				
Рыночная стоимость	руб./кв.м	6 222 010				

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

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

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

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

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

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

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

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

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

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

В данном случае Компания-Застройщик устанавливает фиксированные цены на объекты жилой недвижимости. Отдельные бонусы могут предоставляться индивидуально во время

переговоров перед заключением сделки (например, кладовое помещение или машиноместо в подарок). Как правило, самые низкие цены на старте продаж, а к моменту сдачи цены существенно подрастают, поэтому получить скидку на высоколиквидные квартиры достаточно сложно.

С учетом вышесказанного, корректировка на торг принимается равной -1% (возможные бонусы от застройщика на этапе индивидуальных переговоров).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Площадь влияет на величину рыночной стоимости 1 кв. м.

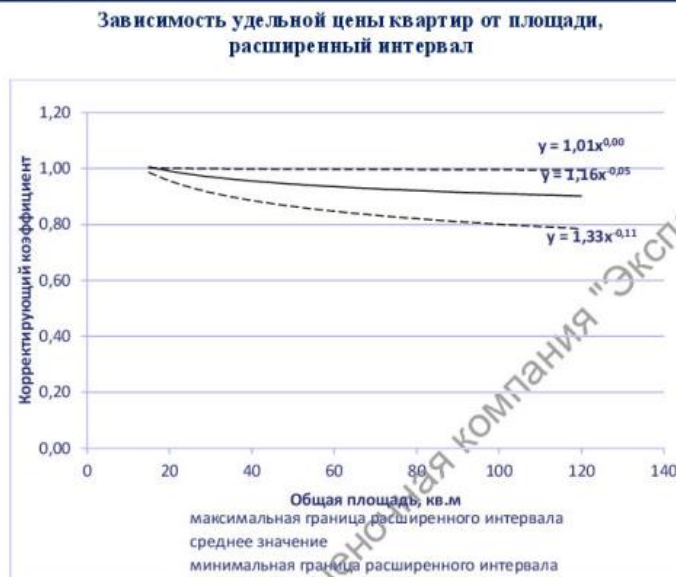
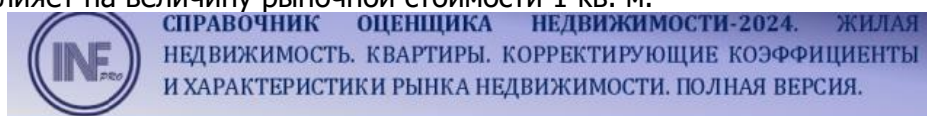


Рис. 64. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

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	35,95	34,32	42,21	48,80	34,32
Коэффициент	1,139408604	1,139672982	1,138494436	1,13766891	1,139672982
Корректировка		-0,02%	0,08%	0,15%	-0,02%

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.

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

Тип комнат:

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

Таблица 12 Расчет корректировки на тип комнат

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта

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

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

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

Техническое состояние

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

Стадия строительной готовности

Здание, в котором расположен объект оценки, планируется к вводу в эксплуатацию в II кв. 2026г., как и ОА1-ОА4, корректировка 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.

statrielt.ru 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 прочих аналогичных характеристиках.

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

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* 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	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-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 оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1-№4, расположены на средних этажах, поэтому введение поправки не требуется.

Наличие летних помещений

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

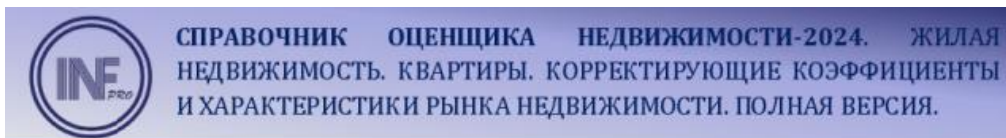


Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

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

Наличие мебели/бытовой техники

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

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

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

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

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

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

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

N - количество объектов-аналогов

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 30.12.2025г. с учетом округления, составляет: 6 222 000 рублей.

Таблица 14 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г. Объект долевого строительства: Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже Объекта долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).	6 222 000 (Шесть миллионов двести двадцать две тысячи)

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 15 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 № ГЕО4-236 от 25.12.2025г. Объект долевого строительства: Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже Объекта долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).	6 222 000	100	6 222 000

Источник информации: расчеты Оценщика

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

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки 30.12.2025г. учетом округления составляет:

Таблица 16 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г. Объект долевого строительства: Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже Объекта долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).	6 222 000 (Шесть миллионов двести двадцать две тысячи)

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

9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 17 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025г. Объект долевого строительства: Квартира условный номер 236, назначение: жилое помещение, общей площадью 35,95 кв.м., количество комнат: 2, расположенная на 21 этаже Объекта долевого строительства в многоквартирном многоэтажном доме № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Г. Новосибирск, ул. Выборная на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717 (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285 (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).	6 222 000 (Шесть миллионов двести двадцать две тысячи)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Справочник Оценщика Недвижимости - 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.sro-rao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости» № 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		
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 (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой 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 (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-н) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

Договор (Зерновой/Пропанация) - 09918571 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 от 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 «Орион», Москва 2021 г. - 61-72/16-672

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 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/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																
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" data-bbox="555 891 1465 996"> <thead> <tr> <th>Внос</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 неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.		Внос	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.
Внос	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.																
СТРАХОВЫЙ 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 (иск, 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.																
СТРАХОВЫЙ 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 являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.																
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной																

	деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того: Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.								
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 Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <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	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"  в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакушкин Натан Владимирович, действующего на основании Доверенности № 5290/24N от 12.11.2024 г.								

Договор Пролонгация 0991R/776/20596/23
 Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru

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 Протокол № 0991R/776/50245/20-01
 Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, факс. 677946, kushnir@alfastreh.ru



Продажа двухкомнатной квартиры 34,32м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс м. Октябрьская - база ЦИАН, объявлен...

Фотографии Описание **Ипотека** Расположение Контактное лицо Поисковые объявления 2-комн. квартира, 34,32 м²

Расположение Другие ЖК рядом

Дополнительно

Маршруты

ОКТОБРСКИЙ РАЙОН

КВАРТАЛ №9

КВАРТАЛ №10

КВАРТАЛ №11

КВАРТАЛ №12

КВАРТАЛ №13

КВАРТАЛ №14

КВАРТАЛ №15

КВАРТАЛ №16

КВАРТАЛ №17

КВАРТАЛ №18

КВАРТАЛ №19

КВАРТАЛ №20

КВАРТАЛ №21

КВАРТАЛ №22

КВАРТАЛ №23

КВАРТАЛ №24

КВАРТАЛ №25

КВАРТАЛ №26

КВАРТАЛ №27

КВАРТАЛ №28

КВАРТАЛ №29

КВАРТАЛ №30

КВАРТАЛ №31

КВАРТАЛ №32

КВАРТАЛ №33

КВАРТАЛ №34

КВАРТАЛ №35

КВАРТАЛ №36

КВАРТАЛ №37

КВАРТАЛ №38

КВАРТАЛ №39

КВАРТАЛ №40

КВАРТАЛ №41

КВАРТАЛ №42

КВАРТАЛ №43

КВАРТАЛ №44

КВАРТАЛ №45

КВАРТАЛ №46

КВАРТАЛ №47

КВАРТАЛ №48

КВАРТАЛ №49

КВАРТАЛ №50

КВАРТАЛ №51

КВАРТАЛ №52

КВАРТАЛ №53

КВАРТАЛ №54

КВАРТАЛ №55

КВАРТАЛ №56

КВАРТАЛ №57

КВАРТАЛ №58

КВАРТАЛ №59

КВАРТАЛ №60

КВАРТАЛ №61

КВАРТАЛ №62

КВАРТАЛ №63

КВАРТАЛ №64

КВАРТАЛ №65

КВАРТАЛ №66

КВАРТАЛ №67

КВАРТАЛ №68

КВАРТАЛ №69

КВАРТАЛ №70

КВАРТАЛ №71

КВАРТАЛ №72

КВАРТАЛ №73

КВАРТАЛ №74

КВАРТАЛ №75

КВАРТАЛ №76

КВАРТАЛ №77

КВАРТАЛ №78

КВАРТАЛ №79

КВАРТАЛ №80

КВАРТАЛ №81

КВАРТАЛ №82

КВАРТАЛ №83

КВАРТАЛ №84

КВАРТАЛ №85

КВАРТАЛ №86

КВАРТАЛ №87

КВАРТАЛ №88

КВАРТАЛ №89

КВАРТАЛ №90

КВАРТАЛ №91

КВАРТАЛ №92

КВАРТАЛ №93

КВАРТАЛ №94

КВАРТАЛ №95

КВАРТАЛ №96

КВАРТАЛ №97

КВАРТАЛ №98

КВАРТАЛ №99

КВАРТАЛ №100

Школы

Детские сады

Медицинские учреждения

Мага

Учреждения в радиусе 500 м

Создать свою карту

Адрес: Ул. Выборная, 206

Индекс Карты

5 950 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 173 368 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: **Астон. Стройтрест 43**

Под основания 1939

Сдано 8 домов в 4 ЖК

Строится 5 домов в 2 ЖК

ЦИАН. ИПОТЕКА

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322415965/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

2

Продажа двухкомнатной квартиры 42,21м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс м. Октябрьская - база ЦИАН, объявлен...

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 42,21 м² в ЖК «Астон.Геометрия»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс На карте

Октябрьская 13 мин. Площадь Ленина 13 мин. Спортивная 13 мин.

Сравнить

История цены

Дата	Цена	Изменение
21 ноя 2025	7 330 000 Р	+ 480 000 Р
19 ноя 2025	6 850 000 Р	+ 100 000 Р
1 ноя 2025	6 750 000 Р	+ 190 000 Р
24 окт 2025	6 560 000 Р	+ 130 000 Р
17 окт 2025	6 430 000 Р	+ 190 000 Р
30 сен 2025	6 240 000 Р	+ 90 000 Р
5 сен 2025	6 150 000 Р	

173 656 Р/м²

долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: **Астон. Стройтрест 43**

Под основания 1939

Сдано 8 домов в 4 ЖК

Строится 5 домов в 2 ЖК

Жилье людям на колесах

На Циане можно найти жилье для людей на колесах - для жизни, работы и путешествий

Доступная среда

Есть пандус

Доступно для людей на колесах

9:41

Фильтры

Сбросить

7 330 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 173 656 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: **Астон. Стройтрест 43**

Под основания 1939

Сдано 8 домов в 4 ЖК

Строится 5 домов в 2 ЖК

Жилье людям на колесах

На Циане можно найти жилье для людей на колесах - для жизни, работы и путешествий

Доступная среда

Есть пандус

Доступно для людей на колесах

9:41

Фильтры

Сбросить

Общая площадь: 42,21 м²

Жилая площадь: 12,7 м²

Площадь кухни: 18,2 м²

Этаж: 23 из 25

Подъезд: 2026

Дом: Не сдн

Отделка: Предчистовая

Отделка: Предчистовая

Квартиру можно купить по семейной ипотеке со ставкой от 3,5%. По всем вопросам звоните в офис продаж, наши менеджеры вам все расскажут!

Просторная 2-комн. квартира с европланировкой и предчистовой отделкой в ЖК "Астон.Геометрия" на 23 этаже. Общая площадь: 42,21 кв.м., жилая: 24,54 кв.м., суммарная площадь гостиной-столовой с кухонной зоной: 18,17 кв.м. Европланировка, в просторной кухне-гостиной удобно как готовить, так и отдыхать. Комнаты изолированные, все окна выходят на одну сторону. В квартире одна лоджия, один совмещенный санузел. Высота потолков 2,7 м.

Квартира находится в корпусе 4. Дом монолитный, одноподъездный, высотой 25 этажей. На этаже 12 квартир. В подъезде 1 пассажирский и 2 грузовых лифта. Окончание строительства - 2 квартал 2026 года. Оформление сделки по договору долевого участия.

Концепция ЖК "Астон. Геометрия" объединяет в себе важные составляющие современного жилого комплекса: комфорт-класса, качество, комфорт, доступность. Это проект для тех, кто рационально распоряжается финансами и не снижает планку качества.

"Астон. Геометрия" - уникальное пространство для жизни, расположенное на улице Выборная в уютном, развивающемся районе. Удобная локация позволяет добраться за 15 минут до станции метро. В пешей доступности находится остановка общественного транспорта, где проходит 9 маршрутов, направляющихся в разные части города.

Все необходимое для комфортной жизни рядом, в пешей доступности: детские сады и школы, торговые центры, аптеки, магазины, кафе, тренажерные залы, поликлиника.

Современный фасад с выразительными цветовыми акцентами органично вписывается в городское пространство. Яркие детали подчеркивают уникальный стиль жилого комплекса.

Дизайн холлов является продолжением домашнего уюта. Все двери холла прозрачные, поэтому видно что происходит как внутри, так и снаружи. Вход в подъезд разделен на 2 контура, и только перед вторым контуром установлен домофон, это позволяет чувствовать себя в безопасности и комфорте. В холле предусмотрена мягкая зона, теперь ожидание такси или отдых во время прогулки станет еще комфортнее.

Вход в дом - на уровне земли, без порогов и лестниц. Такое решение облегчает доступ для велосипедистов и мам с колясками. Также на первом этаже расположено отдельное помещение для безопасного хранения колясок, самокатов, велосипедов.

Соседский центр позволит расширить границы квартир и принимать активное участие в общественной жизни и укреплять отношения между соседями. В центре будет возможно, как и поработать, так и совместно провести время с друзьями или детьми. Здесь можно организовать мероприятие или мастер

О квартире

Подписаться на дом

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья Новостройка

Общая площадь 42,21 м²

Жилая площадь 12,7 м²

Площадь кухни 18,2 м²

Высота потолков 2,7 м

Санузел 1 совмещенный

Балкон/лоджия 1 лоджия

Вид из окон Во двор

Отделка Предчистовая

Количество лифтов 1 пассажирский, 2 грузовых

Тип дома Монолитный

Цена за метр 173 656 руб/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если заходите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК

Астон. Стройтрест 43

Под основания 1939

Сдано 8 домов в 4 ЖК

Строится 5 домов в 2 ЖК

Жилье людям на колесах

7 330 000 руб

Следить за изменением цены

Цена за метр 173 656 руб/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если заходите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК

Астон. Стройтрест 43

Под основания 1939

Сдано 8 домов в 4 ЖК

Строится 5 домов в 2 ЖК

Жилье людям на колесах

На Цане можно найти жилье для людей на колесах - для жизни, работы и путешествий

Фильтры

Обратить

Доступная среда

Есть пандус

Доступно для людей на колесах

Расположение

Другие ЖК рядом

Дополнительно

Маршруты

ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН

Школы

Детские сады

Медицинские учреждения

Мара

Корпус проверен наш.дом.рф

Обновлено 23 декабря 2025

Нет в реестре проблемных объектов

Актуальные фото стройки

Застройщик не банкрот

Есть эскроу счёт

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542507/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

3

Продается 2-комн. квартира, 48,8 м²

в ЖК «Астон.Геометрия»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс

Октябрьская 13 мин. | Площадь Ленина 13 мин. | Спортивная 13 мин.

8 400 000 руб

История цены

21 ноя 2025 8 400 000 руб + 550 000 руб

11 сен 2025 7 850 000 руб + 550 000 руб

5 сен 2025 7 300 000 руб

172 131 руб/м²

долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если заходите оставить жалобу, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК

Астон. Стройтрест 43

Под основания 1939

Сдано 8 домов в 4 ЖК

Строится 5 домов в 2 ЖК

Сансара

Апартаменты с отдельным сервисом на первой береговой линии от 10,8 млн руб. Рассрочка 0% на 2 года

Астон. Геометрия

Семейная ипотека от 3,5%

Базовая ипотека от 5,9%

Планировка

7 фото

Кол-во комнат 2

Площадь 48,8

Этаж 21 из 25

Общая площадь 48,8 м²

Этаж 21 из 25

Жилая площадь 21,8 м²

Площадь кухни 14,2 м²

Подсаны 2026

Дан Не сдан

Отделка Предчистовая

Продаю двухкомнатную квартиру 48.8м² Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, Астон.Геометрия жилой комплекс м. Октябрьская - база ЦИАН, объявление...

Предчистовая

Квартиру можно купить по семейной ипотеке со ставкой от 3.5%. Звоните, мы вам все подробно расскажем!

2-комн. квартира с предчистовой отделкой в ЖК "Астон.Геометрия" на 21 этаже. Общая площадь: 48.8 кв.м., жилая: 21.8 кв.м., площадь просторной кухни-столовой: 14.17 кв.м. Квартира угловая, очень светлая, естественная вентиляция при открытии окон. В квартире одна лоджия, один совмещенный санузел. Высота потолков 2.7 м.

Квартира находится в корпусе 4. Дом монолитный, одноподъездный, высотой 25 этажей. На этаже 12 квартир. В подъезде 1 пассажирский и 2 грузовых лифта. Окончание строительства - 2 квартал 2026 года. Оформление сделки по договору долевого участия.

Концепция ЖК "Астон.Геометрия" объединяет в себе важные составляющие современного жилого комплекса комфорт-класса: качество, комфорт, доступность. Это проект для тех, кто рационально распоряжается финансами и не снижает планку качества.

"Астон.Геометрия" - уникальное пространство для жизни, расположенное на улице Выборная в уютном, развивающемся районе. Удобная локация позволяет добраться за 15 минут до станции метро. В пешей доступности находится остановка общественного транспорта, где проходит 9 маршрутов, направляющихся в разные части города.

Все необходимое для комфортной жизни рядом, в пешей доступности: детские сады и школы, торговые центры, аптеки, магазины, кафе, тренажерные залы, поликлиника.

Современный фасад с выразительными цветовыми акцентами органично вписывается в городское пространство. Яркие детали подчеркивают уникальный стиль жилого комплекса.

Дизайн холлов является продолжением домашнего уюта. Все двери холла прозрачные, поэтому видно что происходит как внутри, так и снаружи. Вход в подъезд разделен на 2 контура, и только перед вторым контуром установлен домофон, это позволяет чувствовать себя в безопасности и комфорте. В холле предусмотрена мягкая зона, теперь ожидание такси или отдых во время прогулки станет еще комфортнее.

Вход в дом - на уровне земли, без порогов и лестниц. Такое решение облегчает доступ для велосипедистов и мам с колясками. Также на первом этаже расположено отдельное помещение для безопасного хранения колесок, самокатов, велосипедов.

Соседский центр позволит расширить границы квартир и принимать активное участие в общественной жизни и укреплять отношения между соседями. В центре будет возможно, как и поработать, так и совместно провести время с друзьями или детьми. Здесь можно организовать мероприятие или мастер-класс.

О квартире [Подписаться на дом](#) **О доме** [Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 2 грузовых
Общая площадь	48.8 м²	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	21.8 м²		
Площадь кухни	14.2 м²		
Высота потолков	2.7 м		
Санузел	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Вид из окон	На улицу и двор		
Отделка	Предчистовая		

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

[Заказать звонок](#)

Расположение [Другие ЖК рядом](#)

Дополнительно
Маршруты

ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН

Школы Детские сады Медицинские учреждения Магазины

Корпус проверен [наш.дом.рф](#)
Обновлено 23 декабря 2025

- Нет в реестре проблемных объектов
- Застройщик не банкрот
- Есть эскроу счёт
- Актуальные фото стройки

8 400 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 172 131 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (930) 502-34-94
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

Астон.Стройтрест 43
Под освоения 1939 Сдано 8 домов в 4 ЖК Строится 5 домов в 2 ЖК

Сансара
Апартаменты с отличным сервисом на первой береговой линии от 10.8 млн Р.
Рассрочка 0% на 2 года

Астон.Стройтрест 43
Под освоения 1939 Сдано 8 домов в 4 ЖК Строится 5 домов в 2 ЖК

Сансара
Апартаменты с отличным сервисом на первой береговой линии от 10.8 млн Р.
Рассрочка 0% на 2 года

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542489/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/321542510/?mlSearchSessionGuid=824a4aa0a7300d04b27e26b23a3f982e>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

ДОГОВОР № ГЕО4-236
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«25» декабря 2025 г.

Акционерное общество «Астон. Стройтрест 43», именуемое «Застройщик», в лице директора Машкарин Николай Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Рекорд Капитал» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех», именуемое «Участник долевого строительства», в лице Генерального Директора Сторчака Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ (далее – «Закон №214-ФЗ»), заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный многоэтажный дом № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянка – V этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора (далее – «Объект долевого строительства») Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства в собственность в соответствии с условиями настоящего Договора. Многоквартирный многоэтажный дом № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях далее по тексту Договора именуется «Объект».

1.2. Застройщик осуществляет строительство на основании Разрешения на строительство № 54-35-86-2024 от 05.06.2024 г. на земельных участках, расположенных по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, с кадастровыми номерами 54:35:072175:2717, площадью 29039 кв.м. (участок, на котором осуществляется строительство Объекта), 54:35:000000:45285, площадью 1968 кв.м. (участок, на котором располагаются элементы благоустройства).

1.3. Сведения об Объекте в соответствии с проектной документацией: вид – непроизводственное здание; назначение Объекта – многоквартирный многоэтажный жилой дом; общая площадь – 19732,17 кв.м.; количество этажей – 26; наружные стены – кирпичные; поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – В; класс сейсмостойкости – 6.

1.4. Почтовый адрес Объекта присваивается после окончания его строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе информацией о Застройщике и проекте строительства. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства уведомлен о возможности внесения Застройщиком не противоречащих настоящему Договору изменений в проектную декларацию.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является входящее в состав Объекта жилое помещение № 236, расположенное на 21 этаже, с количеством комнат 2, общей площадью 35,95 кв. м., полной площадью 38,98 кв. м., площадью лоджии/балкона/террасы 3,03 кв. м., условный номер – № 236.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства исчисляется как площадь всех помещений Объекта долевого строительства, за исключением площади лоджии/балкона/террасы: комната 1 – 12,67 кв.м., комната 2 – 11,03 кв.м., кухня-ниша – 3,22 кв.м., санузел – 4,82 кв.м., коридор – 4,21 кв.м.

2.3. Полная площадь Объекта долевого строительства исчисляется как сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджий/балконов, рассчитываемых с применением коэффициента 1.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого/нежилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов/террас) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении № 1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.5. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

1) Выполнена отделка сухих помещений:

Стены: по кирпичным поверхностям – гипсовая штукатурка; по бетонным поверхностям (колонны / пилоны), стенам и перегородкам из газобетонных блоков типа «Сибит» – тонкослойная штукатурка (затирка).

Потолок: без отделки.

Пол: звукоизоляция типа «Пенотерм», выравнивающая фиброцементная полусухая стяжка с добавлением фиброволокна.

2) Выполнена отделка санузлов:

Стены: цементно-песчаная простая штукатурка.

Потолок: без отделки.

Пол: праймер битумный; гидроизоляция обмазочная, выравнивающая фиброцементная полусухая стяжка.

3) Установлены оконные блоки из ПВХ-профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом без отделки откосов и установки подоконников.

4) Установлена входная металлическая дверь.

5) Выполнено устройство системы холодного и горячего водоснабжения (стояки с отводами до первой запорной арматуры), разводка сетей холодного и горячего водоснабжения в стяжке пола.

6) Выполнен монтаж электропроводки на 220 V, установлена распределительная коробка с автоматическим выключателем, розетки, выключатели.

7) Система отопления выполняется в объеме проекта, установлены радиаторы.

Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.6. В результате строительства в размере общей площади Объекта долевого строительства возможны незначительные (не более 5% от общей площади Объекта долевого строительства) отклонения в ту или иную сторону после осуществления контрольных замеров органами технической инвентаризации. Выявленное изменение общей площади Объекта долевого строительства не влияет на отношения сторон Договора, не является основанием для изменения размера Цены договора.

2.7. Если после осуществления контрольных замеров органами технической инвентаризации отклонения от общей площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, превысят 5%, то по заявлению соответствующей Стороны Цена Договора подлежит перерасчету. При перерасчете стоимость одного квадратного метра фактической общей площади Объекта долевого строительства принимается равной стоимости одного квадратного метра, действовавшей в момент заключения настоящего Договора, определяемой как отношение Цены Договора к общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Доплата или возврат средств соответствующей Стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования другой Стороны.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.1.4. Своевременно извещать Участника долевого строительства об изменении своих данных и реквизитов. Уведомление об изменениях может быть отправлено Участнику долевого строительства на электронную почту, указанную в разделе 10 настоящего Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить Цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора.

3.2.2. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе регистрации прав настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, соглашений об уступке прав требования по Договору и т.п.

3.2.3. Сообщать Застройщику обо всех изменениях, касающихся места регистрации, телефона, фамилии, паспортных данных, банковских реквизитов, электронной почты в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня изменения. Уведомление об изменениях должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему Договору является адрес регистрации.

В случае неисполнения Участником долевого строительства данной обязанности Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления.

3.2.4. Принять Объект долевого строительства в состоянии, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2.5. Произвести оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства не позднее дня подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.2.6. Не выполнять перепроектирование и перепланирование, не осуществлять пользование Объектом долевого строительства, не производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, электромонтажные и т.д. до момента оформления права собственности/общей долевой собственности на Объект долевого строительства.

3.2.7. Выбрать один из способов управления Объектом (многоквартирным домом), оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электро-теплоснабжение, услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории), нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности Объекта долевого строительства, с момента принятия Объекта долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в случае, предусмотренном п. 5.7 Договора.

3.2.8. Не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты заключения Соглашения (договора) об уступке прав требования по настоящему Договору письменно уведомить об этом Застройщика. Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручено лично уполномоченному представителю Застройщика.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требования Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр Соглашения (договора) об уступке прав требования и Выписку из ЕГРН, подтверждающую переход права требования к Правопреемнику участника долевого строительства, и самостоятельно уведомить Эскроу-агента.

3.2.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по Договору в части неустойки и иных штрафных санкций не допускается. Уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

3.3.2. Вносить при строительстве Объекта незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на Правопреемника участника долевого строительства с согласия Застройщика и до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет 5 926 700 (Пять миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч семьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»). Цена Договора является фиксированной и может быть изменена только по соглашению Сторон путем подписания соответствующего соглашения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Сведения об Эскроу-агенте:

Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк.

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195.

Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонируемая сумма: 5 926 700 (Пять миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч семьсот) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: по «05» декабря 2026 г. включительно.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученное Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с Законом №214-ФЗ.

4.3. Внесение Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на эскроу-счет.

4.4. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщик не передает Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора в полном объеме. В этом случае отсутствие передачи Объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.5. В случае просрочки уплаты Цены Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Запланированный срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: не позднее «05» июня 2026 года. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.3. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 5.7 Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 10 настоящего Договора адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства

(создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

5.4. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания сторонами передаточного акта, который является основанием для регистрации прав Участника долевого строительства в органе регистрации прав.

5.5. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта долевого строительства, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) (далее – «акт осмотра»). Застройщик вправе привлечь к составлению акта осмотра лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

5.6. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в соответствии с условиями Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в статье 6 Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в соответствии с условиями Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 5.3 Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания передаточного акта.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, необоснованный отказ в подписании передаточного акта, иное бездействие Участника долевого строительства), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятнадцатидневного срока, предназначенного для подписания передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение трех рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по передаточному акту или подписания акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке, Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства.

5.9. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта ранее срока, установленного п. 5.1 Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим разделом.

5.10. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в том числе уведомления о необходимости приемки Объекта долевого строительства и об устранении замечаний могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 10 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике долевого строительства.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, в течение 3 (трех) лет с

даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе, но не ограничиваясь, гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

6.4.1. ненадлежащего их ремонта, а также любых переустройства, перепланировок, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

6.4.2. если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования (ненадлежащего обслуживания и эксплуатации) Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

7.4. В случае нарушения п.3.2.6, п.3.2.9 Договора Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику штраф в размере 5 % от Цены Договора. В случае нарушения п.3.2.6 Договора помимо уплаты штрафа Участник долевого строительства обязан за свой счет выполнить восстановительные работы, либо возместить Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

7.5. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное/полное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов (РФ, субъектов РФ и местного самоуправления), препятствующие или делающие невозможным исполнение обязательств Сторон по Договору/ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (тридцати) дней известить другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

7.6. Все неустойки и иные штрафные санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Участником долевого строительства оплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ».

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор, все приложения к нему составлены в электронном виде. Сторонами признается юридическая сила Договора, подписанного аналогами собственноручной подписи.

8.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора, полученные в счет оплаты Договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства, подлежат возврату Уполномоченным банком (эскроу-агентом) со счета эскроу на счет Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления в Банк документов, подтверждающих расторжение Договора.

8.4. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.5. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором и/или соглашениями к Договору, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ) или его недействительностью, вправе до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных его копий документов, обосновывающих это требование, отсутствующих у другой Стороны.

8.6. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями, либо по истечении срока, установленного в претензии (если установленный в претензии срок превышает срок, предусмотренный Договором).

8.7. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, только если оно не будет полностью удовлетворено другой Стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Вся переписка Сторон, включая проекты Договора, предшествующие подписанию Договора, предварительные договоры, утрачивают силу с момента подписания Договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли Сторон.

9.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает для целей заключения с Застройщиком настоящего Договора и его последующего исполнения свое согласие на обработку персональных данных (Приложение №2 к Договору).

9.3. Настоящим Участник долевого строительства дает безотзывное и безусловное согласие Застройщику:

- на изменение земельного участка под Объектом по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена;
- на изменение проектных характеристик Объекта по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена;
- на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту Объект;
- на изменение разрешенного использования земельного участка под Объектом;
- на передачу прав Застройщика на Объект и земельный участок под Объектом в залог третьим лицам;
- на любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, которые не влекут изменение либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в разделе 2 Договора;
- на внесение любых изменений в проектную и разрешительную документацию (в том числе изменение наименования жилого комплекса, количества этапов строительства), за исключением изменений, касающихся непосредственно Объекта долевого строительства;
- на передачу в муниципальную собственность/собственность ресурсоснабжающих организаций инженерных сетей, предназначенных для обслуживания Объекта, не являющихся общим имуществом (границей принадлежности считать внешнюю стену Объекта);
- на раздел земельного участка под Объектом на условиях, определяемых собственником и арендатором земельного участка, зданий, строений и сооружений, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности/аренды на земельный участок в связи с его разделом, на здания, строения и сооружения в связи с их сносом, государственную регистрацию прав собственности на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права залога на обособленный земельный участок, на площади которого с привлечением Участника долевого строительства осуществляется долевое строительство Объекта.

Застройщик имеет право вносить вышеуказанные изменения до завершения строительства всех этапов строительства, запланированных на момент получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства дает свое безотзывное и безусловное согласие и обязуется представить Застройщику нотариально удостоверенное согласие на любые последующие разделы земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка под Объектом, требуемые для целей выделения земельных участков под отдельно стоящие здания (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется строительство с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, фасадов, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера вне специальной ниши, предусмотренной Застройщиком, замена окон и производство остекления, отличного от предусмотренного для Объекта, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние за свой счет.

9.5. Безотзывное и безусловное согласие, указанное в п.9.3 Договора, действует до завершения Застройщиком всех запланированных этапов строительства.

9.6. Участник долевого строительства подтверждает, что является совершеннолетним физическим лицом/юридическим лицом, в отношении него не принято решение об ограничении дееспособности, или о признании недееспособным / в отношении Участника долевого строительства не осуществляется никакое преследование; не возбуждены процедуры ликвидации и/или банкротства; на момент совершения настоящей сделки Участник долевого строительства не отвечает признакам несостоятельности или недостаточности имущества; заключение Договора не причиняет вред имущественным правам кредиторов Участника долевого строительства, последним соблюдены все корпоративные процедуры, получены все одобрения органов управления Участника долевого строительства, согласие супруга, необходимые для заключения настоящего Договора.

9.7. Приложения к настоящему Договору:

9.7.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;

9.7.2. Приложение № 2 – Согласие на обработку персональных данных.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

АО «Астон. Стройтрест 43»

Юридический адрес: 630007, г. Новосибирск, ул.

Серебренниковская, зд. 19/1.

ИНН 5404113432 / КПП 540601001

ОГРН 1025401484426

р/с № 40702810644050067050 открыт в ПАО

Сбербанк СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г.

Новосибирск:

к/с 30101 810 5 0000 0000641

БИК 045004641

т./ф. 8 (383) 354-81-60

Электронная почта: treast43@astongroup.ru

Участник долевого строительства

ООО «УК «Рекорд Капитал» Д.У. ЗПИФ

недвижимости «РиалТех»

Юридический адрес: 630099, Новосибирская

область, городской округ город Новосибирск,

город Новосибирск, улица Чаплыгина, дом 47,

помещения 2, 3, 4, 5, 6, 7

ИНН: 7718919844/ КПП: 540601001

ОГРН 1137746080768

Р/с 40701810000000004668

в Банке ГПБ (АО) г. Москва

БИК 044525823

к/с 30101810200000000823

Тел. +7 (383) 207-54-23

E-mail: info@recordcap.ru

Директор АО «Астон. Стройтрест 43»

Генеральный Директор

_____/Н.В. Машкарин/

_____/Сторчак Р.С./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору №ГЕО4-236 участия в долевом строительстве
от «25» декабря 2025 г.



ул. Выборная

Застройщик

Директор АО «Астон. Стройтрест 43»

_____/Н.В. Машкарин/

Участник долевого строительства

Генеральный Директор

_____/Сторчак Р.С

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору №ГЕО4-236 участия в долевом строительстве
от «25» декабря 2025 г.

Согласие на обработку персональных данных

Я, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю конкретное, предметное, информированное, сознательное и однозначное согласие Застройщику на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, гражданство, пол, возраст, дата и место рождения, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, адрес регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания, номер телефона, адрес электронной почты, страховой номер индивидуального лицевого счета, идентификационный номер налогоплательщика, сведения о финансовом положении, доходах и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных», с целью заключения, исполнения настоящего Договора и осуществления Застройщиком своей деятельности.

Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, обработка персональных данных Эскроу-агентом в целях открытия счета эскроу.

Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства на основании письменного уведомления.

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

«25» декабря 2025 г.



Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью

Серийный номер:
2F7BF89F305EBD7663F76D1A14FDE039BBD2F52
Подписант: "ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ""УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
""РЕКОРД КАПИТАЛ"""" (СТОРЧАК РУСЛАН
СЕРГЕЕВИЧ)
Выдана: Подписный орган Российской Федерации
Действителен с 26.02.2025 по 20.12.2037
Дата подписания: 26.12.2025 9:36:21/MSK



Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью

Серийный номер:
BFAAD7B18906276901F25F32384713FF711A7B3E
Подписант: "АО ""АСТОН. СТРОЙПРЕСТ 43""""
(МАШКАРИН НИКОЛАЙ ВЛАДИМИРОВИЧ)
Выдана: Федеральная налоговая служба
Действителен с 04.03.2025 по 04.07.2036
Дата подписания: 26.12.2025 7:08:20/MSK

Электронный документ, подписанный усиленной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью (ч.3 ст.6-63-ФЗ от 06.04.2011г.)

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

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

30.12.2025г.

№КУВД-001/2025-75908816

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:		
	Кадастровый номер:	54:35:072175:2717	
	Адрес:	Российская Федерация, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Выборная, 101/7	
	Категория земель:	Земли населенных пунктов	
	Вид(ы) разрешенного использования:	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) - многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях многоквартирного многоэтажного дома	
	Площадь:	29039	
2	Правообладатель (правообладатели):		не установлен
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют, доля в праве данные отсутствуют/данные отсутствуют, данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
5.1	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025	
	дата государственной регистрации:	30.12.2025	
	номер государственной регистрации:	54:35:072175:2717-54/163/2025-4388	
	объект долевого строительства:	2 комнатная квартира № 236, этаж № 21, 35.95 кв.м	
	участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Рекорд Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТек», ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 001AAR5A98957852409020FAM378A Выходной: 64/УПРАВЛЯЮЩАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			

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	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4A8A599017B27E00000000A53FA Выходной: 06/03/2024 СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.09.2024 по 10.12.2026			

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области

полномочное государственное учреждение

30.12.2025г.

№КУВД-001/2025-75908816

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:	
	Кадастровый номер:	54:35:000000:45285
	Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Выборная, з/у 143
	Категория земель:	Земли населенных пунктов
	Вид(ы) разрешенного использования:	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) - многоквартирные среднеэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного среднеэтажного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома; Хранение автотранспорта (2.7.1) - гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-место (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)"))
	Площадь:	1968
2	Правообладатель (правообладатели):	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АСТОН. СТРОЙПРЕСТ 43", ИНН: 5404113432, ОГРН: 1025401484426
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, 54:35:000000:45285-54/170/2023-1 18.05.2023
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:	
5.1	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве № ГЕО4-236 от 25.12.2025
	дата государственной регистрации:	30.12.2025
	номер государственной регистрации:	54:35:000000:45285-54/163/2025-462
	объект долевого строительства:	2 комнатная квартира № 236, этаж № 21, 35.95 кв.м
	участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Рекорд Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиэлТех», ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сгенерировано: 0011A0F5A9191752101002F0A012F0A Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			

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

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»