



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ №ПИФ-2309045/13

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

- права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г.

Объект долевого строительства:

Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м, расположенная на 5 этаже.

Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149

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

Дата оценки: 22.01.2025 г.

Дата составления: 23.01.2025 г.

Москва 2025 г.

Оглавление

1 Основные факты и выводы	3
2 Задание на оценку	5
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	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	15
7 Анализ рынка.....	17
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	17
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	17
7.3 Оценка ликвидности	22
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	23
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	34
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	36
8 Описание процесса оценки	36
8.1 Этапы проведения оценки.....	37
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	37
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	37
8.3 Подходы к оценке	39
Определение рыночной стоимости объекта оценки	40
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	40
9 Заключение о рыночной стоимости.....	50
9.1 Согласование результатов оценки	50
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	51
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	52
1. Нормативные документы	52
2. Справочная литература	52
3. Методическая литература.....	52
Приложения	53
Приложение №1	53
Используемая терминология.....	53
Приложение №2	55
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	55
Приложение №3	66
Копии информационно-аналитического материала	66
Приложение №4	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 № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м, расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149;

Основание для проведения оценки: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 13 от «21» января 2025г. к Договору № ПИФ-2309045 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «07» сентября 2023 года;

- Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку и предполагаемое использование: оценка справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 для целей совершения сделки купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РиалТех» (под управлением ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»), исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех».
- Правообладатель объектов оценки после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.
- Дата оценки: Дата оценки: 22.01.2025 г.
- Дата составления отчета: 23.01.2025 г.
- Срок проведения оценки: 21.01.2025 – 23.01.2025 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 № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	9 828 651	100	9 828 651 (Девять миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят один)

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	9 828 651 (Девять миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят один)

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 № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м., расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных. Кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149	9 828 651 (Девять миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят один)	9 828 651 (Девять миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят один)

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

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.

Хлынина Н.В.



[Handwritten signature of A.V. Kulikov]
.....
[Handwritten signature of N.V. Khlynina]
.....

«23.01.2025 г.»

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28; квартира расположена на 5 этаже, общая площадь 43,5 кв.м, под чистовую отделку;
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 №28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. (копия) Выписка из ЕГРН от 22.07.2024г. № КУВД-001/2024-32386563 (копия) Градостроительный план земельного участка (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 совершения сделки купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РЕКОРД-недвижимость» (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 22.01.2025; 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	Дата оценки: 22.01.2025 г.
Дата составления отчета	23.01.2025 г.
Дата (период) проведения оценки	21.01.2025 - 23.01.2025 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, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/51233/24, 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, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной 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 №28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. (копия)
2	Выписка из ЕГРН от 22.07.2024г. № КУВД-001/2024-32386563 (копия)
3	Градостроительный план земельного участка (копия)

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

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

Описание юридического статуса объекта представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки, квартиры усл. н. 28, общей площадью 43,5 кв. м.

Наименование объекта оценки	Жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	43,50
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 №28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. (копия). Выписка из ЕГРН от 22.07.2024г. № КУВД-001/2024-32386563 (копия)
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 отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

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

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

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

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

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

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

Описание жилого дома (первичный объект недвижимости)

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитно-кирпичный дом
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28
Год постройки	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	5/15
Материал наружных стен	Монолит-Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Здание на этапе строительства
Горячее водоснабжение	Здание на этапе строительства
Канализация	Здание на этапе строительства
Электроснабжение	Здание на этапе строительства
Теплоснабжение	Здание на этапе строительства

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

Общие сведения о первичном объекте недвижимости

Unity Center, Юнити Центр

Адрес: Новосибирская область, город Новосибирск, Улица Семьи Шамшиных
Метро: Октябрьская 17 мин. • Площадь Ленина 18 мин. • Маршала Покрышкина 30 мин.

Проверить

В избранное

Сравнить

ID дома: 59386

🏠

🔍

⚠️



Застройщик

Группа компаний

Проектная декларация

Дата публикации проекта

Ввод в эксплуатацию

Выдача ключей

Средняя цена за 1 м²

Распроданность квартир

Продажа квартир через счета эскроу

ООО СЗ ЮНИТ.ЦЕНТР

ЮНИТИ

№54-002133 от 11.01.2025

06.05.2024

IV кв. 2026

30.06.2027

199 244 Р

23%

В сравнении

Класс энергоэффективности здания: В

Генподрядчики: ООО ЮНИТГРАД (ИНН: 5402075710)

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				Благоустройство двора	
Класс недвижимости	Бизнес	Количество этажей	15	Велосипедные дорожки	Нет
Материал стен	Монолит-кирпич	Количество квартир	168	Количество детских площадок	1
Тип отделки	1 вариант	Жилая площадь, м²	11 021	Количество спортивных площадок	1
Свободная планировка	Нет	Высота потолков, м	2,89	Количество площадок для сбора мусора	1

ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО		БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА		НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ	
Количество мест в паркинге	139	Наличие пандуса	Есть	Количество подъездов	2
Гостевые места на придомовой территории	3	Наличие понижающих площадок	Есть	Количество пассажирских лифтов	2
Гостевые места вне придомовой территории	Нет	Количество инвалидных подъемников	Нет	Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	2

https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/59386

Описание объекта оценки: усл. н. 28

Таблица 7

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	5
Количество жилых комнат	2
Общая площадь квартиры, кв.м	43,5
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м	Нет данных
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Вид из окна	На улицу
Внутренняя отделка	Под чистовую отделку
Техническое состояние объекта	Здание на этапе строительства
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, требуется проведение косметических работ отделки
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая
Тип санузла	Совмещенный
Коммуникационные системы	Центральные системы жизнеобеспечения
Оборудование для вышеперечисленных систем	Не установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Фото объекта оценки (ход строительства)



Фото 1.



Фото 2.

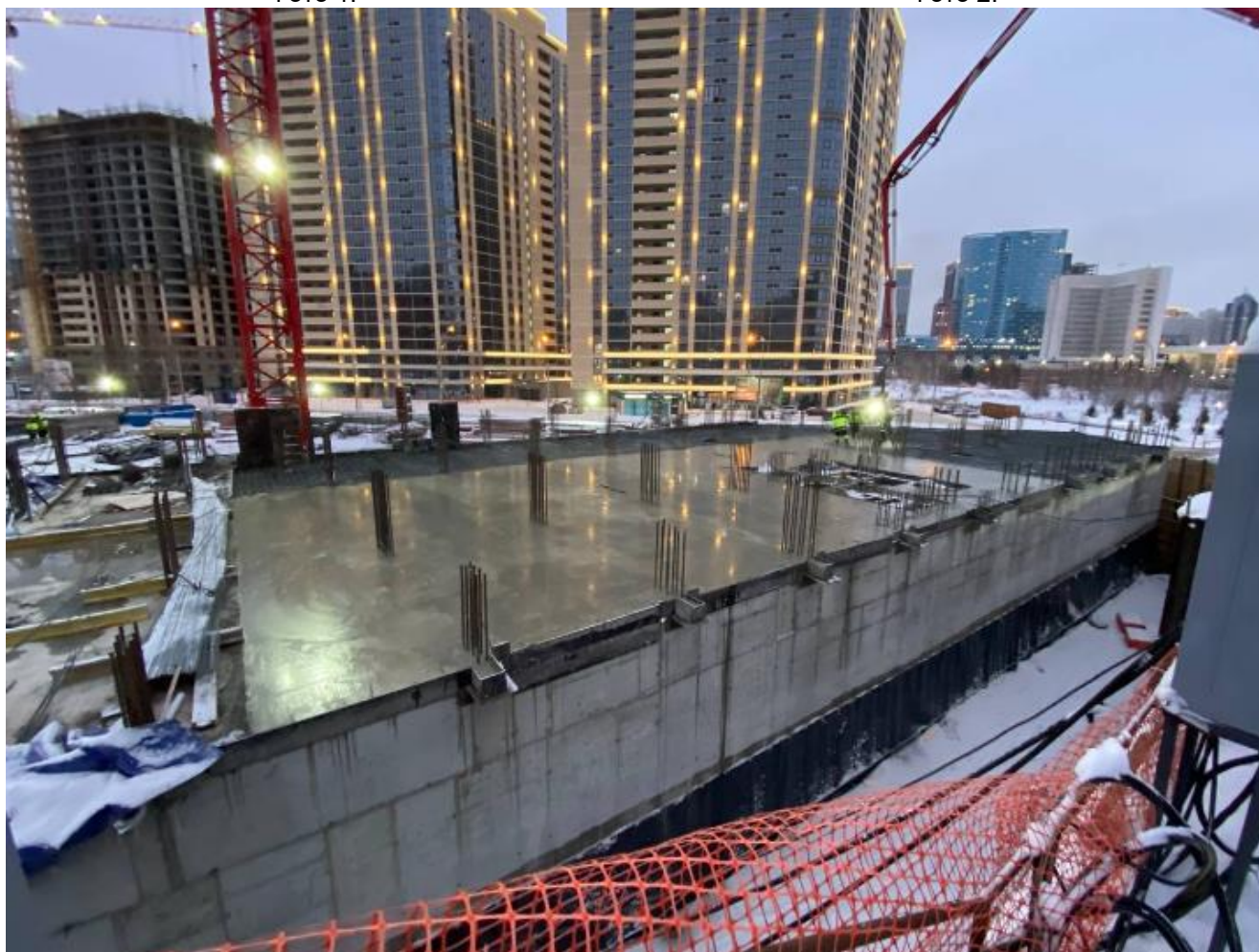


Фото 3

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

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

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки является: права требования по договору участия в долевом строительстве № 28/1-ЮЦ от 17.07.2024 г. Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира-студия, условный номер № 28, общей площадью 43,50 кв.м, расположенная на 5 этаже. Строительный адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, кадастровый номер земельного участка 54:35:101480:149.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

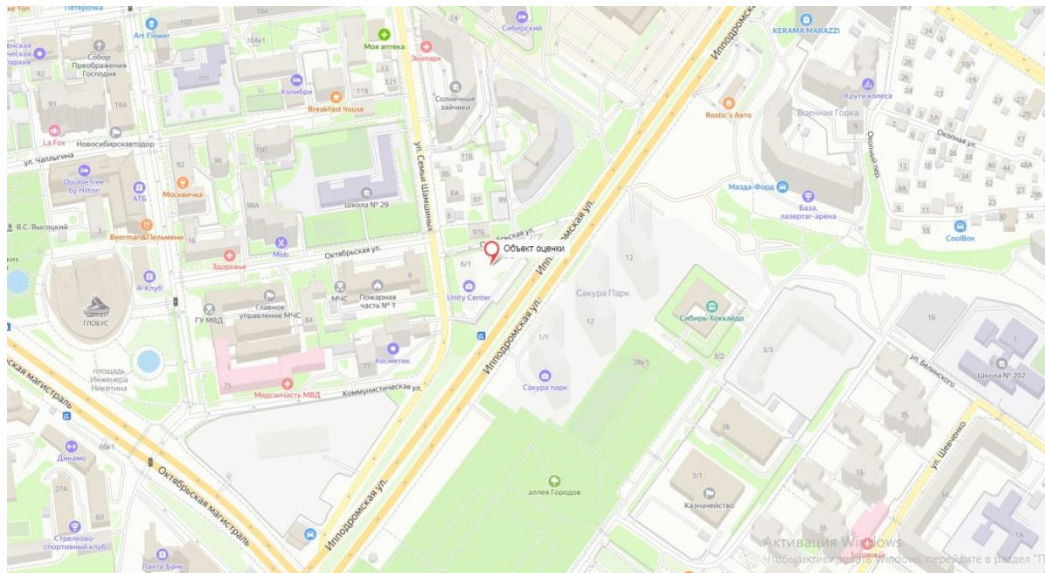


Рисунок 1 Местоположение объекта на карте

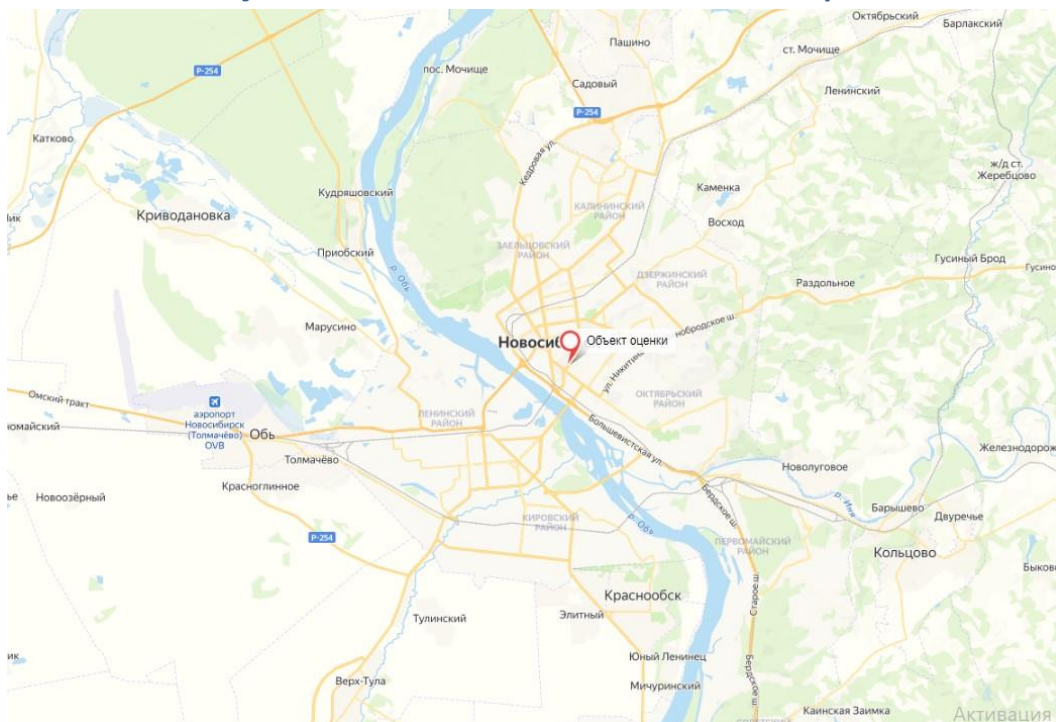


Рисунок 2 Местоположение объекта на карте

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

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

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

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

До 2023 года глава города (мэр) избирался путём проведения всеобщего голосования среди жителей города. Эту должность с 23 апреля 2014 года занимал Анатолий Локоть (КПРФ). В феврале 2023 года депутаты Законодательного собрания Новосибирской области сразу в двух чтениях приняли законопроект об отмене прямых выборов глав Новосибирска и наукограда Кольцово, избрание глав администраций муниципалитетов будет происходить на конкурсной основе. 28 декабря 2023 года губернатор Новосибирской области Андрей Травников сообщил, что Анатолий Локоть уходит в отпуск с последующим увольнением. Временно исполняющим обязанности мэра назначен первый вице-мэр Олег Клемешов. Указом президента России в 2020 году Новосибирску присвоено звание «Город трудовой доблести».

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

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

Центральный район (Новосибирск) - один из десяти районов города Новосибирска.

Границы Центрального района были определены в соответствии с решением областного исполкома. С севера от Советской улицы по Потанинской до улицы Сакко и Ванцетти, по улице Сакко и Ванцетти до Алтайской железнодорожной линии. По правой стороне Алтайской железнодорожной линии до левого берега реки Каменки, по левому берегу реки Каменки до реки Обь. По берегу реки Обь до Коммунального переулка, по Коммунальному переулку и далее по коммунальной улице до Советской улицы. Площадь земель района 6,4 км².

С 1 февраля 2013 года район вместе с Железнодорожным и Заельцовским районами образует Центральный округ.

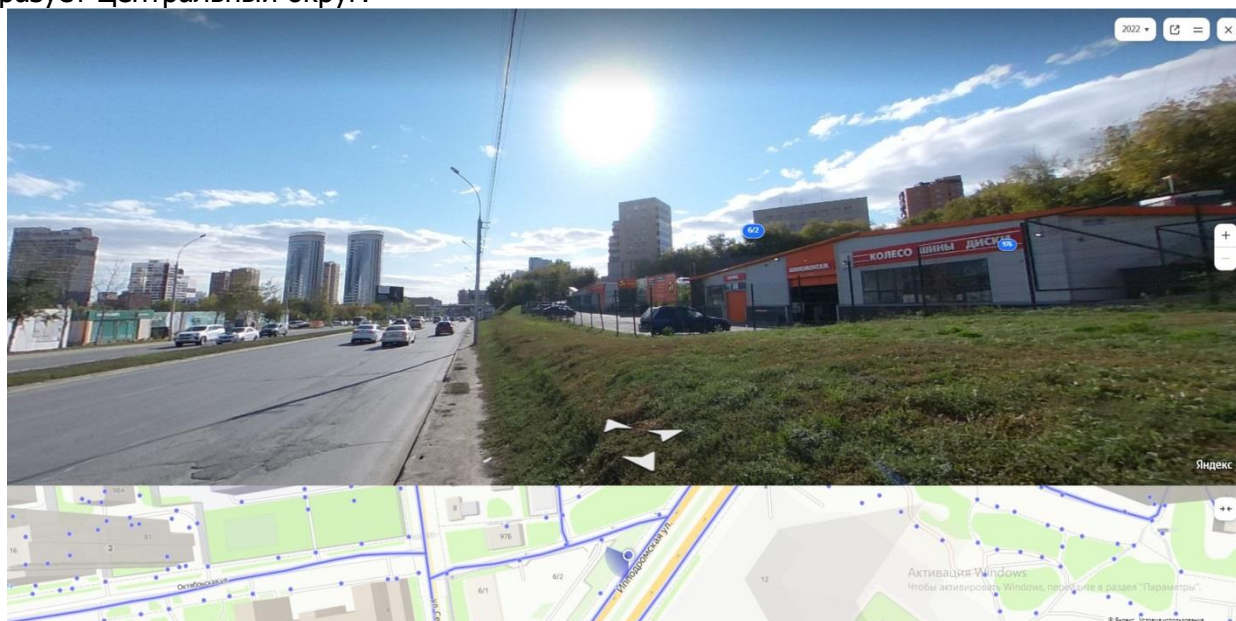


Рисунок 3 Характер окружающей застройки.

Вывод: Объект оценки расположен в Центральном районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от МФЦ, поликлиник, магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.). Основным

направлением развития района является жилищное строительство. Квартыры в жилых домах пользуются спросом у всех категорий населения.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

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

О текущей ситуации в российской экономике

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7%

м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

3. Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 мес. 2024 г. динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонности рост на +0,1% м/м SA. За 11 мес. 2024 г. оборот в целом вырос на +6,5% г/г.

Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г. Рост платных услуг населению² в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

8. На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля. По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы +8,9 % г/г

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	4,0	3,6	3,2	3,1	3,2	2,6	3,5	4,1	3,2	4,7	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,6	-1,8	-11,7	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,0	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,2	3,0	7,2	2,8	3,1	-1,0	6,7	9,1	2,6	12,0	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,5	5,4	5,0	5,5	5,8	5,0	6,0	6,8	5,9	6,9	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,4	6,0	5,2	6,1	6,7	5,3	6,4	7,5	6,4	7,7	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,5	3,4	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,8	10,0	9,2	10,8	8,1	13,5	11,2	9,3	10,8	7,8	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,1	2,1	-3,6	0,6	-0,6	1,0	1,2	-0,6	-0,7	0,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,3	-3,2	-8,0	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	8,4	8,9 / 9,7 ²	8,5	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	12,5	3,9	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	19,1	-7,9	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,5	7,4	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ³	-	7,2	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 017 ³	-	86 582	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,9 ³	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,6	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,5	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,5	2,3	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2024 г.² В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.³ Январь–октябрь 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь.24	ноябрь.24	октябрь.24	III кв. 24	сентябрь.24	август.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,2	0,7	4,6	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,6	1,4	2,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	8,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь.24	ноябрь.24	октябрь.24	III кв. 24	сентябрь.24	август.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	1,9	9,1	2,9	2,9	1,9	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,0	0,9	1,0	3,2	0,2	1,5	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,8	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	28,0	15,2	16,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	21,5	22,6	29,5	16,7	23,8	11,6	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	33,3	23,1	49,9	27,6	31,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	7,8	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	17,5	6,5	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	44,2	44,0	30,0	50,4	32,7	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,5	11,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	8,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	7,9	-1,2	8,2	5,4	-2,2	10,8	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	15,0	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,8	1,2	1,0	2,0	1,7	0,2	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	-1,9	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_2024_goda.html

Инфляция

Потребительская инфляция с 17 по 23 декабря

1. За неделю с 17 по 23 декабря 2024 года инфляция замедлилась до 0,33%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,76%. На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 2,62% при снижении темпов роста цен на картофель, овощи «борщевого» набора, а также помидоры и огурцы. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены изменились на 0,58%. Снизились темпы роста цен на мясо кур, масло подсолнечное, молоко и молочную продукцию, сыр, макаронные и крупяные изделия, яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились (до 0,11%). Снизились цены на легковые автомобили (-0,02%), электро- и бытовые приборы (-0,03%), на строительные материалы динамика цен составила 0,18%, на медицинские товары – 0,04%. Темпы роста цен на бензин и дизельное топливо практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,4%).

4. В секторе услуг ускорилось снижение цен на услуги гостиниц (до -0,3%). Темпы роста цен на санаторно-оздоровительные и бытовые услуги составили по 0,4%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 17 ПО 23 ДЕКАБРЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 23 дек						2023 год
	г/г	с начала месяца	17 - 23 дек	10 - 16 дек	на 23 декабря (с нач. года)	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Индекс потребительских цен	9,70	1,30	0,33	0,35	9,50	1,43	0,73
Продовольственные товары	11,40	2,53	0,76	0,80	10,98	2,33	1,49
- без плодовоовощной продукции	9,92	1,82	0,58	0,50	9,69	1,28	0,85
- плодовоовощная продукция	25,74	10,65	2,62	3,40	23,84	10,35	0,08
Непродовольственные товары	6,34	0,91	0,11	0,20	6,22	0,51	0,42
- без бензина	5,03	0,85	0,07	0,18	5,50	0,41	0,47
- бензин автомобильный	11,04	1,20	0,35	0,34	11,04	1,14	0,03
	с начала месяца	17 - 23 дек		10 - 16 дек		ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	4,54	1,02		1,68		0,00	-1,90
Говядина	1,24	0,45		0,31		0,91	0,85
Свинина	1,19	0,61		0,35		0,52	-0,01
Баранина	0,91	0,45		0,26		0,37	0,75
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Пшено	1,73	0,43		0,58		1,40	-1,20
Мука	1,44	0,40		0,50		0,86	0,52
Хлеб	1,32	0,43		0,43		1,57	0,75
Крупа гречневая	0,72	0,10		0,70		-0,38	-1,12
Рис	0,62	0,08		0,34		0,16	0,80
Прочие продовольственные товары							
Яйца	5,42	1,68		1,83		2,99	18,17
Масло подсолнечное	3,74	0,90		1,22		2,83	-0,10
Рыба	3,62	1,36		0,91		3,17	1,26
Масло сливочное	2,37	0,57		0,55		5,04	1,57
Молоко	2,22	0,48		0,65		2,98	0,67
Вермишель	1,04	0,60		0,28		-0,16	1,47
Соль	0,80	0,16		0,20		0,94	1,01
Чай	0,71	0,34		0,23		0,23	-0,26
Сахар	0,54	0,42		0,24		-0,24	-2,96
Детское питание							
Консервы мясные	0,79	1,03		-0,33		-0,20	0,70
Консервы фруктово-ягодные	0,68	0,43		0,12		0,39	0,83
Консервы овощные	0,52	0,63		0,03		0,15	0,69
Смеси сухие молочные	0,16	0,26		-0,07		0,47	0,44
Плодовоовощная продукция							
Огурцы	32,74	8,28		10,13		42,56	40,43
Томаты	13,83	1,87		4,10		22,75	5,45
Капуста	8,82	1,68		2,88		16,09	4,82
Картофель	5,10	0,89		1,91		17,62	1,65
Лук	4,94	0,84		1,27		19,03	3,03
Яблоки	4,20	1,52		1,17		3,07	3,09
Морковь	2,98	0,74		1,75		5,70	2,75
Отдельные непродовольственные товары							
Автомобиль иностранный	1,27	0,01		0,19		-0,62	-0,34
Бензин	1,26	0,35		0,34		1,14	0,03
Строительные материалы	0,36	0,18		0,08		0,36	0,28
Медикаменты	0,23	0,04		-0,09		0,46	1,04
Автомобиль отечественный	0,16	-0,03		0,19		0,00	1,60
Отдельные услуги							
Бытовые	1,00	0,41		0,26		0,95	0,68
Регулируемые	0,09	0,02		0,03		0,18	0,16
Туристические	0,05	0,07		-0,08		-1,60	0,44

Мировые рынки

5. В период с 17 по 23 декабря на мировых рынках продовольствия цены снизились на 0,5% (-0,7% недель ранее). В годовом выражении в декабре продовольственные товары подешевели на 2,4% г/г. После роста недель ранее сократились котировки на пшеницу в США (-0,8%) и Франции (-0,9%). Продолжили снижаться цены на белый сахар (-0,7%), сахар-сырец (-1,5%), соевые бобы (-0,7%), соевое (-0,7%) и пальмовое (-4,4%) масла, говядину (-0,3%). Стоимость кукурузы выросла относительно уровня прошлой недели (+1,0%). Продолжили расти цены на свинину (+1,4%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,1% (+1,5% недель ранее) в связи с удорожанием как смешанных (+1,7%), так и азотных (+0,5%) удобрений. В годовом выражении в декабре цены на удобрения снизились на 0,3% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 1,5% (-0,3% недель ранее) в связи с удешевлением железной руды (-3,4%), металлопроката (-1,6%), металлолома (-0,7%) и арматуры (-0,4%). В годовом выражении в декабре цены на черные металлы снизились на 14,5% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов единая динамика изменения цен отсутствовала. Цены варьировались в диапазоне от -0,7% до +0,2% (от -2,0% до +0,5% недель ранее). Продолжили снижаться цены на медь (-0,7%). Стабилизировалась стоимость алюминия и никеля. В годовом выражении в декабре цены на цветные металлы выросли на 5,7% г/г.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_25_dekabrja_2024_goda.html

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

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

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

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

Вывод:

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

7.3 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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

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

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

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

- местоположение объекта с точки зрения покупательского потока для объектов торговли, транспортной доступности для объектов;

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

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

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

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

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

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

Далее приведен интервал сроков ликвидности.

← ⓘ ↻ 🔒 statrielt.ru

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2025



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

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)



- 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 выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	10	7	6	7	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	11
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	7	4	3	4	5

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3701-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoi-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2025-goda>

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объекта оценки – квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м: от 4х месяцев.

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир г. Новосибирск Общий обзор

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Первоначальный взнос по ипотеке в Новосибирске вырос до 50%.

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

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

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

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

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

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

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

Далее представлены ценовые данные различных аналитических источников.

Цена продажи квартир в Новосибирске

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

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

Продажа

Аренда

Регион

Новосибирск

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

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



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
16 января 2025	177802.3	+8.88%	128155.5	-0.64%
09 января 2025	162011.1	-6%	128976	-0.04%
26 декабря 2024	171736	+23.85%	129033.4	+0.64%
05 декабря 2024	130770.5	+1.01%	128205	-0.39%
21 ноября 2024	129450.3	+0.01%	128706.2	+1.23%
07 ноября 2024	129441.8	+0.25%	127117.9	+0.74%
24 октября 2024	129120.6	+0.16%	126171.4	+0.31%
10 октября 2024	128913.4	+0.03%	125775.4	+0.89%
26 сентября 2024	128873.9	+0.54%	124650.2	+0.53%
12 сентября 2024	128173.1	+0.4%	123993.4	+0.92%
15 августа 2024	127660.8	+0.46%	122847.5	-0.15%
01 августа 2024	127074.6	+0.53%	123029.8	-0.33%
18 июля 2024	126395.4	-0.66%	123440.7	+0.04%
04 июля 2024	127227.8	+0.54%	123388.8	-0.3%

Рисунок 4 График стоимости квартир в Новосибирске из сегмента объекта оценки, руб.

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

RealtyMag.ru Продажа Аренда Спрос Еще				
РеалтиМаг → Новосибирская область → Квартиры в новостройках → Цены				
Цены на квартиры в новостройках Новосибирской области				
Средняя цена за январь 2025				
138 230 Р/м² ↑ 2,11%				
База квартир от застройщиков в Новосибирской области				
Однокомнатные	5 956 315 Р	↑ 1,87%	148 449 Р/м ²	↑ 2,93%
Двухкомнатные	7 452 703 Р	↑ 1,50%	129 225 Р/м ²	↑ 1,79%
Трехкомнатные	9 189 790 Р	↓ 0,80%	121 042 Р/м ²	↑ 1,00%
Многокомнатные (4+)			121 191 Р/м ²	↓ 6,83%
Цены на вторичное жилье				

Динамика стоимости новых квартир в Новосибирской области

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
январь 2025	138 230 Р	↑ 2,11%
декабрь 2024	135 364 Р	↓ 1,25%
ноябрь 2024	137 083 Р	↓ 4,18%
октябрь 2024	143 063 Р	↓ 1,43%
сентябрь 2024	145 140 Р	↑ 3,00%
август 2024	140 903 Р	↑ 2,60%
июль 2024	137 320 Р	↑ 2,73%

Рисунок 5 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, 2025 год по версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ». Сравнение и история изменения цен на 2-х комнатные квартиры по районам города Новосибирска

Продажа недвижимости

Аренда недвижимости

Все категории

1-ком. квартиры

2-х ком. квартиры

3-х ком. квартиры

4-х и более ком.

Дома, дачи

Земельные участки

2014 - 2025

2022 - 2025

по дням



Новосибирск

Дзержинский

Железнодорожный

Заельцовский

Калининский

Кировский

Ленинский

Октябрьский

Первомайский

Советский

Центральный

Пригород

[Выбрать все](#)

Рисунок 6 График стоимости квартир в Новосибирске локации объекта оценки, руб./кв.м

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

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

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

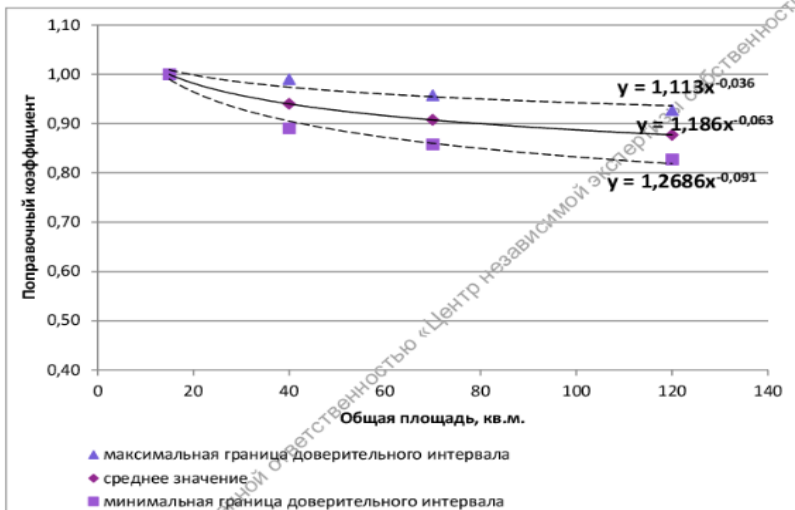
Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

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

Таблица 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)

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																										
	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 рынке О Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2025 Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2025 г.) - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок 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. 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 занижает цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене). На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRiel.ru, проведенного за истекший квартал: <table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th><th colspan="2">По регионам²</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.</td><td>0,90</td><td>0,95</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>0,94</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>0,93</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td></tr><tr><td>7</td><td>Парковочное место, машино-место</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td></tr></table> Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshcheniy/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3719-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2025	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		А группа	Б группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95
№	Объекты недвижимости						Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²																																																	
		А группа	Б группа																																																								
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95																																																					
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95																																																					
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94																																																					
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93																																																					
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94																																																					
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95																																																					
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95																																																					
Отличие цены предложения от цены сделки	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																																																										
Местоположение	Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Таблица 127. Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами. <table><tr><th>№</th><th>Категория городов</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1</td><td>Москва</td><td>0,94</td><td>0,90</td><td>0,97</td></tr><tr><td>2</td><td>Санкт-Петербург</td><td>0,93</td><td>0,89</td><td>0,97</td></tr><tr><td>3</td><td>города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td><td>0,95</td><td>0,91</td><td>0,98</td></tr><tr><td>4</td><td>города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.</td><td>0,94</td><td>0,90</td><td>0,98</td></tr><tr><td>5</td><td>города с численностью населения до 500 тыс. чел.</td><td>0,93</td><td>0,89</td><td>0,97</td></tr><tr><td>6</td><td>Курортные регионы</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,94	0,90	0,97	2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97	3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,98	4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98	5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97	6	Курортные регионы	-	-	-																							
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																								
1	Москва	0,94	0,90	0,97																																																							
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97																																																							
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,98																																																							
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98																																																							
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97																																																							
6	Курортные регионы	-	-	-																																																							
Материал жилого объекта (первичный объект недвижимости) стен дома																																																											

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																				
Площадь объекта	Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал  Рис. 61. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга). Доверительный интервал⁵³. Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.																				
	Класс качества отделки	Таблица 242. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,88</td><td>0,85</td><td>0,90</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,82</td><td>0,79</td><td>0,85</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)</td><td>0,74</td><td>0,71</td><td>0,77</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г.	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,88	0,85	0,90	Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,79	0,85	Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,71
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																			
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																					
Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,88	0,85	0,90																		
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,79	0,85																		
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,71	0,77																		

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																		
	Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Матрица коэффициентов Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России. <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>требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th><th>требуется 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>1,14</td><td>1,22</td><td>1,35</td></tr><tr><td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td><td>0,88</td><td>1,00</td><td>1,07</td><td>1,18</td></tr><tr><td>требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td><td>0,82</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,11</td></tr><tr><td>требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td><td>0,74</td><td>0,84</td><td>0,90</td><td>1,00</td></tr></table>	Состояния отделки		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00																			
Состояния отделки				Аналог																																															
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																																														
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35																																														
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18																																														
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11																																														
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00																																														
Состояние отделки																																																			
	Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г. Таблица 263. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип комнат», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга). <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Тип комнат</th><th colspan="2">аналог</th></tr><tr><th>изолированные</th><th>смежные/частично смежные</th></tr><tr><td rowspan="2">объект оценки</td><td>изолированные</td><td>1,00</td><td>1,07</td></tr><tr><td>смежные/частично смежные</td><td>0,93</td><td>1,00</td></tr></table>	Тип комнат		аналог		изолированные	смежные/частично смежные	объект оценки	изолированные	1,00	1,07	смежные/частично смежные	0,93	1,00																																					
Тип комнат				аналог																																															
		изолированные	смежные/частично смежные																																																
объект оценки	изолированные	1,00	1,07																																																
	смежные/частично смежные	0,93	1,00																																																
Тип комнат																																																			
	Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г. на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты переоборудование в нежилое- корректировки на 01.01.2025 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2025 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 площ. квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома. Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: <table><tr><th>№</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td colspan="5">на средних этажах:</td></tr><tr><td>1</td><td>с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**</td><td>0,94</td><td>1,01</td><td>0,97</td></tr><tr><td>3</td><td>с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***</td><td>0,93</td><td>1,01</td><td>0,96</td></tr><tr><td colspan="5">на крайних этажах:</td></tr><tr><td>4</td><td>На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения</td><td>0,92</td><td>0,99</td><td>0,95</td></tr><tr><td>5</td><td>На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком с перспективой перевода в коммерческое назначение</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,02</td></tr><tr><td>7</td><td>На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)</td><td>0,94</td><td>0,99</td><td>0,96</td></tr><tr><td>6</td><td>Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры</td><td>6,5%</td><td>12,2%</td><td>8,9%</td></tr></table> Планировка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3714-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2025-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)**	0,94	1,01	0,97	3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,93	1,01	0,96	на крайних этажах:					4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95	5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком с перспективой перевода в коммерческое назначение	1,00	1,06	1,02	7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96	6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,2%	8,9%
№	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)**	0,94	1,01	0,97																																															
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,93	1,01	0,96																																															
на крайних этажах:																																																			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95																																															
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком с перспективой перевода в коммерческое назначение	1,00	1,06	1,02																																															
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96																																															
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,2%	8,9%																																															
Этаж расположения																																																			

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																														
Наличие летних помещений	Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов. <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th>Доверительный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией</td><td>0,92</td><td>0,91 0,93</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91 0,93																					
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																												
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																															
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91 0,93																													
Тип санузла	Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г. Таблица 272. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Тип санузла</th><th colspan="3">Аналог</th></tr><tr><th>2 санузла и более</th><th>раздельный санузел</th><th>совмещенный санузел</th></tr><tr><td rowspan="3">Объект оценки</td><td>2 санузла и более</td><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,08</td></tr><tr><td>раздельный санузел</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,03</td></tr><tr><td>совмещенный санузел</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr></table>	Тип санузла		Аналог			2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел	Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08	раздельный санузел	0,95	1,00	1,03	совмещенный санузел	0,92	0,97	1,00									
	Тип санузла			Аналог																											
2 санузла и более			раздельный санузел	совмещенный санузел																											
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08																											
	раздельный санузел	0,95	1,00	1,03																											
	совмещенный санузел	0,92	0,97	1,00																											
Стадия строительной готовности	Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2023 г Данная корректировка учитывает зависимость стоимости жилых квартир от степени строительной готовности дома, в котором расположены объект оценки и объекты-аналоги. Для расчета указанной корректировки были изучены аналитические статьи на сайтах девелоперских, риэлтерских и строительных компаний о прогнозах влияния перехода жилищного строительства на проектное финансирование. В результате проведенного анализа был выявлен рост цены квартиры от момента старта продаж до даты ввода жилого дома в эксплуатацию, соответствующая информация представлена в следующей таблице. Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>№</th><th>Источник информации</th><th>Минимальная скидка, %</th><th>Максимальная скидка, %</th><th>Среднее значение скидки, %</th><th>Ссылка на источник информации</th></tr><tr><td>1</td><td>рбк.ру</td><td>15,0%</td><td>20,0%</td><td>17,50%</td><td>https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d</td></tr><tr><td>2</td><td>Регион96</td><td>-</td><td>-</td><td>15,00%</td><td>https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/</td></tr><tr><td>3</td><td>N9vostroy-m.ru</td><td>10,0%</td><td>20,0%</td><td>15,00%</td><td>https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstvo</td></tr><tr><td colspan="4">Среднее значение</td><td>15,83%</td><td></td></tr></table> Источник информации: аналитические данные Оценщика Таким образом, среднее значение разницы стоимости квартиры на стадии котлована и в готовом состоянии (дом сдан государственной комиссии) составила 15,83%. Для определения скидки на каждую из стадий строительства жилого дома вначале определим собственно стадии строительства: Котлован – от старта продаж и завершения работ по фундаменту (нулевой цикл строительства), условно соответствует строительной готовности от 0 до 10%. Возведение нижних этажей – этап строительного-монтажных работ по возведению нижних этажей здания), условно соответствует строительной готовности от 11 до 25%. Возведение верхних этажей – этап строительного-монтажных работ по возведению верхних этажей здания, условно соответствует строительной готовности от 26 до 50%. Отделка фасада – стадия проведения отделки внутренних помещений, подключение к инженерным коммуникациям, отделка фасада, условно соответствует строительной готовности от 51 до 90%. Ввод в эксплуатацию – стадия работ по оформлению построенного жилого дома в соответствии с установленным порядком как объекта недвижимого имущества (проведение замеров, оформление технических паспортов на помещения и пр., приемка квартир участниками долевого строительства), условно соответствует строительной готовности от 91 до 99%. Сдан в эксплуатацию – этап от получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию до завершения продаж, на данном этапе происходит оформление права собственности застройщика и участков долевого строительства, строительная готовность	№	Источник информации	Минимальная скидка, %	Максимальная скидка, %	Среднее значение скидки, %	Ссылка на источник информации	1	рбк.ру	15,0%	20,0%	17,50%	https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d	2	Регион96	-	-	15,00%	https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/	3	N9vostroy-m.ru	10,0%	20,0%	15,00%	https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstvo	Среднее значение				15,83%	
	№	Источник информации	Минимальная скидка, %	Максимальная скидка, %	Среднее значение скидки, %	Ссылка на источник информации																									
1	рбк.ру	15,0%	20,0%	17,50%	https://realty.rbc.ru/news/5d9aedc79a794712e762801d																										
2	Регион96	-	-	15,00%	https://anr96.ru/news/read/5e16ba2fef116/																										
3	N9vostroy-m.ru	10,0%	20,0%	15,00%	https://www.N9vostroy-m.ru/statyi/rost_tsen_i_gospodstvo																										
Среднее значение				15,83%																											

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																																																																		
	100%. Учитывая отсутствие накопленных статистических данных о зависимости стоимости жилой недвижимости от стадии строительства, а в рассмотренных выше аналитических материалах приводится только информация о прогнозе роста стоимости жилых помещений от стадии «котлован» до стадии «сдан в эксплуатацию» после внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (введение схемы проектного финансирования), для расчета скидки на промежуточные стадии строительства были проанализированы ретроспективные данные о тенденциях и ценообразующих факторах рынка строящейся жилой недвижимости (до введения схемы проектного финансирования). Выведенные зависимости, диапазон скидок, а также средние величины скидок по каждой стадии строительства приведены в следующих таблицах. Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Минимальное значение, %</th><th>Максимальное значение, %</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>22%</td><td>25%</td><td>23,5%</td></tr><tr><td>каркас 1</td><td>15%</td><td>22%</td><td>18,5%</td></tr><tr><td>каркас 2</td><td>9%</td><td>15%</td><td>12,0%</td></tr><tr><td>фасад</td><td>3%</td><td>9%</td><td>6,0%</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>0%</td><td>3%</td><td>1,5%</td></tr></table> Источник информации: https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78 Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>1,000</td><td>25,9%</td></tr><tr><td>возведение нижних этажей</td><td>1,100</td><td>18,5%</td></tr><tr><td>возведение средних этажей</td><td>1,150</td><td>14,8%</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>1,200</td><td>11,1%</td></tr><tr><td>отделочные работы</td><td>1,300</td><td>3,7%</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>1,350</td><td>0,0%</td></tr></table> Источник информации: https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelnoy_gotovnosti/ Данные для расчета корректировки на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Минимальное значение, %</th><th>Максимальное значение, %</th><th>Среднее значение скидки на стадию строительства, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>20%</td><td>30%</td><td>25,0%</td></tr><tr><td>возведение нижних и средних этажей</td><td>10%</td><td></td><td>15%¹</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>5%</td><td></td><td>10%</td></tr></table> Источник информации: https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome Далее были усреднены скидки из рассматриваемых источников на соответствующие стадии строительства по данным таблиц, приведенных выше, и рассчитаны базисные индексы изменения скидки на строительную готовность до введения проектного финансирования по формуле: Индекс(i) = $\frac{\text{Скидка}(i)}{\text{Скидка}(0)}$, где, Скидка (i) – средняя скидка на соответствующую стадию строительной готовности (i); Скидка (0) – скидка на базовую стадию строительной готовности (стадия котлована). Для вычисления итоговой скидки на степень строительной готовности после введения проектного финансирования в жилищном строительстве умножаем базовую скидку (средняя величина скидки из таблицы выше) на соответствующий индекс строительной готовности объекта. Результаты указанных вычислений приведены в следующей таблице. Корректировка на стадию строительной готовности <table><tr><th>Стадия строительной готовности</th><th>Расчетная готовность, %</th><th>Скидка на строительную готовность, %</th></tr><tr><td>котлован</td><td>1,000</td><td>0,842</td></tr><tr><td>возведение нижних этажей</td><td>1,100</td><td>0,893</td></tr><tr><td>возведение верхних этажей</td><td>1,200</td><td>0,930</td></tr><tr><td>отделка фасада</td><td>1,300</td><td>0,969</td></tr><tr><td>ввод в эксплуатацию</td><td>1,35</td><td>0,990</td></tr><tr><td>сдан в эксплуатацию</td><td>1,00</td><td>1,000</td></tr></table> Источник информации: расчеты оценщика	Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	котлован	22%	25%	23,5%	каркас 1	15%	22%	18,5%	каркас 2	9%	15%	12,0%	фасад	3%	9%	6,0%	ввод в эксплуатацию	0%	3%	1,5%	Стадия строительной готовности	Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	котлован	1,000	25,9%	возведение нижних этажей	1,100	18,5%	возведение средних этажей	1,150	14,8%	возведение верхних этажей	1,200	11,1%	отделочные работы	1,300	3,7%	ввод в эксплуатацию	1,350	0,0%	Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %	котлован	20%	30%	25,0%	возведение нижних и средних этажей	10%		15% ¹	возведение верхних этажей	5%		10%	Стадия строительной готовности	Расчетная готовность, %	Скидка на строительную готовность, %	котлован	1,000	0,842	возведение нижних этажей	1,100	0,893	возведение верхних этажей	1,200	0,930	отделка фасада	1,300	0,969	ввод в эксплуатацию	1,35	0,990	сдан в эксплуатацию	1,00	1,000
Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %																																																																																
котлован	22%	25%	23,5%																																																																																
каркас 1	15%	22%	18,5%																																																																																
каркас 2	9%	15%	12,0%																																																																																
фасад	3%	9%	6,0%																																																																																
ввод в эксплуатацию	0%	3%	1,5%																																																																																
Стадия строительной готовности	Коэффициент роста цены в зависимости от стадии строительства	Среднее значение скидки на стадию строительства, %																																																																																	
котлован	1,000	25,9%																																																																																	
возведение нижних этажей	1,100	18,5%																																																																																	
возведение средних этажей	1,150	14,8%																																																																																	
возведение верхних этажей	1,200	11,1%																																																																																	
отделочные работы	1,300	3,7%																																																																																	
ввод в эксплуатацию	1,350	0,0%																																																																																	
Стадия строительной готовности	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение скидки на стадию строительства, %																																																																																
котлован	20%	30%	25,0%																																																																																
возведение нижних и средних этажей	10%		15% ¹																																																																																
возведение верхних этажей	5%		10%																																																																																
Стадия строительной готовности	Расчетная готовность, %	Скидка на строительную готовность, %																																																																																	
котлован	1,000	0,842																																																																																	
возведение нижних этажей	1,100	0,893																																																																																	
возведение верхних этажей	1,200	0,930																																																																																	
отделка фасада	1,300	0,969																																																																																	
ввод в эксплуатацию	1,35	0,990																																																																																	
сдан в эксплуатацию	1,00	1,000																																																																																	

¹ 15%=25%-10%

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

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений объектов конкретно в локации объекта оценки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 228,0 тыс. до 243,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.

ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирск, улица Семьи Шамшиных

Площадь Ленина 15 мин.



Застройщик
Девелопер Юнити

Сдача комплекса
Сдача в 2026–2027

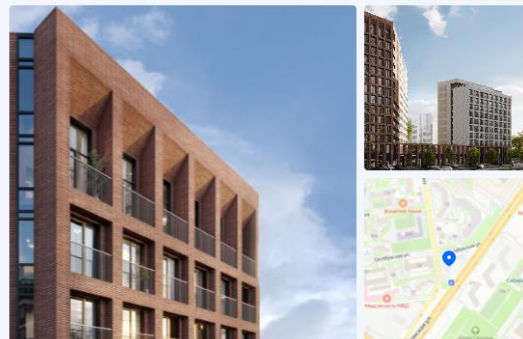
Статус помещений
Квартиры и апартаменты

+7 (381) 266-49-58



Квартиры в жилом комплексе Unity Center ЖК «Юнити Центр»

Актуальные предложения о продаже квартир в ЖК Unity Center (Юнити Центр). ЖК находится по адресу Новосибирск, улиц...



novosibirsk.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 46,27 м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление 307...

Продается 2-комн. квартира, 46,27 м² в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте
Площадь Ленина 15 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать карту

Планировка 3D-тур 15 фото

Общая площадь 46,27 м² Этаж 2 из 13 Год сдачи 2026

10 560 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 228 226 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

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

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик Девелопер Юнити

Под основания 2023 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/307849554/>

novosibirsk.cian.ru Продаю двухкомнатную квартиру 46,95 м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление 3...

Продается 2-комн. квартира, 46,95 м² в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте
Площадь Ленина 15 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать карту

Планировка 3D-тур 15 фото

Общая площадь 46,95 м² Этаж 4 из 13 Год сдачи 2026

10 940 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 233 014 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

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

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик Девелопер Юнити

Под основания 2023 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/303509681/>

https://novosibirsk.cian.ru/property/objects/4691m2/.../sale/?id=5070520051/

Купить двухкомнатную квартиру 46.91м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный, м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление 307...

Продается 2-комн. квартира, 46,91 м² в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте
Площадь Ленина 15 мин.

Сравнить Ипотека

Цена за метр: 237 050 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа

+7 (391) 989-90-42
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: Девелопер Юнити

Под освоения	Сдано	Строится
2023	1 дом в 1 ЖК	6 домов в 3 ЖК

Уютные резиденции «Оскар»
Премияльный квартал от компании «Новый мир» на Красном пр. Рассрочка 0% — от 45 000 руб/мес

Общая площадь: 46.91 м²
Этаж: 8 из 13
Год сдачи: 2026

Продается 2-комн. квартира, 46,91 м²
в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте
 М Площадь Ленина ★ 15 мин.

Сравнить Ипотека

Цена за метр 234 065 ₽/м²
 Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик:
Девелопер Юнити

Подготовка 2023	Сдача 1 дом в 1 ЖК	Строится 6 домов в 3 ЖК
--------------------	-----------------------	----------------------------

Общая площадь
46,91 м²

Этаж
6 из 13

Год сдачи
2026

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Продается 2-комн. квартира, 46,91 м² в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте
■ Площадь Ленина ⚡ 15 мин.

Сравнить
Пожаловаться



Общая площадь:
46,91 м²
Этаж:
10 из 13
Год сдачи:
2026

11 260 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр: 240 034 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа

+7 (391) 989-90-42
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Заказ звонка

• Связитесь с застройщиком, пока он онлайн


застройщик:
Девелопер Юнити

Под основания 2023	Сдано 1 дом в 1 ЖК	Строится 6 домов в 3 ЖК
-----------------------	-----------------------	----------------------------


циан. ипотека

Один запрос в 7 банок
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,9%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/307898690/>

Продается 2-комн. квартира, 45,62 м² в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте
■ Площадь Ленина ⚡ 15 мин.

Сравнить
Пожаловаться



Общая площадь:
45,62 м²
Этаж:
10 из 13
Год сдачи:
2026

11 130 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр: 243 972 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа

+7 (391) 989-90-42
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Заказ звонка

• Связитесь с застройщиком, пока он онлайн


застройщик:
Девелопер Юнити

Под основания 2023	Сдано 1 дом в 1 ЖК	Строится 6 домов в 3 ЖК
-----------------------	-----------------------	----------------------------


циан. ипотека

Один запрос в 7 банок
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,9%

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306660679/>

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:

- Центральный является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами и богатой инфраструктурой.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – в пешей доступности от станции ж/д Сеятель, 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 составляет от 228,0 тыс. до 243,0 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. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

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

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

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) общей площадью 43,5 кв.м.

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

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) сопоставимой площади.

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.	?	10 560 000	10 940 000	11 270 000	11 130 000
Общая площадь	кв.м.	43,5	46,27	46,95	46,95	45,62
Цена предложения	руб./кв.м	?	228 226	233 014	240 043	243 972
Дата предложения		Дата оценки: 22.01.2025 г.	Актуально на дату оценки: январь 2025 г.	Актуально на дату оценки: январь 2025 г.	Актуально на дату оценки: январь 2025 г.	Актуально на дату оценки: январь 2025 г.
Местоположение		РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»
Материал стен		Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		5	2	4	10	7
Этажность жилого дома		13	13	13	13	13
Наличие антресоли (дополнительная площадь)		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
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 IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.
Источник информации		-	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/307849554/ +7 (391) 989-90-42 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/303509681/ +7 (391) 989-90-42 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/307898691/ +7 (391) 989-90-42 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306660679/ +7 (391) 989-90-42 Застройщик Девелопер ЮНИТИ

Источник: данные из открытых источников

Таблица 11 Расчет рыночной стоимости жилого помещения общей площадью 43,5 кв.м., расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28

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/307849554/ +7 (391) 989-90-42 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/303509681/ +7 (391) 989-90-42 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/307898691/ +7 (391) 989-90-42 Застройщик Девелопер ЮНИТИ	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306660679/ +7 (391) 989-90-42 Застройщик Девелопер ЮНИТИ
Цена предложения	руб.	?	10 560 000	10 940 000	11 270 000	11 130 000
Общая площадь	кв.м.	43,5	46,27	46,95	46,95	45,62
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	228 226	233 014	240 043	243 972
Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		228 226	233 014	240 043	243 972
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.		228 226	233 014	240 043	243 972
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		228 226	233 014	240 043	243 972
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		216 815	221 363	228 041	231 773
Дата предложения (дата проведения оценки)		Дата оценки: 22.01.2025 г.	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.		216 815	221 363	228 041	231 773
Местоположение		РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»	РФ, Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»
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.	43,50	46,27	46,95	46,95	45,62
Корректировка	%		0,56%	0,70%	0,70%	0,43%
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Материал стен		Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич	Монолит-Кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Инженерное оборудование		Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Этаж расположения, общая этажность		5/13	2/13	4/13	10/13	7/13
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Наличие летних помещений		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Стадия строительной готовности		Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.	Ввод в эксплуатацию IV кв. 2026г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		0,56%	0,70%	0,70%	0,43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		218 029	222 913	229 637	232 770
Общая валовая коррекция	%		0,56%	0,70%	0,70%	0,43%
Весовой коэффициент			0,2552	0,2357	0,2357	0,2734
Коэффициент вариации	%	2,94%				
Рыночная стоимость 1 кв.м, округленно	руб./кв.м	225 946				
Рыночная стоимость	руб./кв.м	9 828 651				

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

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

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

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

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

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

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

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

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

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

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

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2025 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (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. 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 цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

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

Источник <https://statrielt.ru/statistika-ryнка/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3719-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2025>

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Площадь влияет на величину рыночной стоимости 1 кв. м.

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

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

Зависимость удельной цены квартир от площади,
доверительный интервал

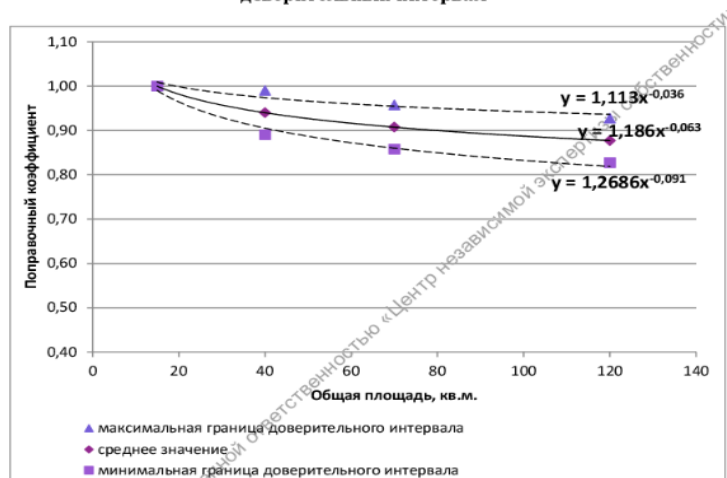


Рис. 61. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал⁵³.

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

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Площадь, кв.м	43,50	46,27	46,95	46,95	45,62
Коэффициент	0,908045159	0,902958343	0,901760339	0,901760339	0,904121588
Корректировка		0,56%	0,70%	0,70%	0,43%

Материал стен:

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

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

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

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

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

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., 2023 г.

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

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

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

Таблица 12 Расчет корректировки на тип комнат

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Количество и тип комнат	2	2	2	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта

- **техническое состояние:** чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже». Хорошее состояние отделки не предполагает проведение ремонта в жилом помещении, в данном случае квартира полностью пригодна к жилью. Квартира, находящаяся в удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта, такого как

замена настенного и/или напольного, потолочного покрытия, а также частичная или полная замена коммуникаций и/или сантехнического оборудования.

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

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

Техническое состояние

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

Стадия строительной готовности

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

Инженерное оборудование

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

Этажность/этаж расположения

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

Корректировка определяется на основании Справочника Статриэлт по состоянию от 01.01.2025г.

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты переоборудование в нежилое- корректировки на 01.01.2025 года

Категория: *Корректировки квартир* (опубликовано 17.01.2025 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)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,93	1,01	0,96
на крайних этажах:				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, и с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,06	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,2%	8,9%

Публиковано:

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3714-na-etazh-raspolzheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

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

Наличие летних помещений

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

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

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

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

Тип санузла

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

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

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

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

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№4, располагают совмещенным санузлом, 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 Дата оценки: 22.01.2025 г., с учетом округления, составляет: 9 828 651 рублей.

Таблица 14 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28; квартира расположена на 5 этаже, общая площадь 43,5 кв.м, под чистовую отделку; правообладатели объектов оценки после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рекорд-недвижимость».	9 828 651 (Девять миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят один)

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.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28; квартира расположена на 5 этаже, общая площадь 43,5 кв.м, под чистовую отделку; правообладатели объектов оценки после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».	9 828 651	100	9 828 651

Источник информации: расчеты Оценщика

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

9.23 АКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на Дата оценки: 22.01.2025 г. с учетом округления составляет:

Таблица 16 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28; квартира расположена на 5 этаже, общая площадь 43,5 кв.м, под чистовую отделку; правообладатели объектов оценки после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».	9 828 651 (Девять миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят один)

- 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.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, усл. н. 28; квартира расположена на 5 этаже, общая площадь 43,5 кв.м, под чистовую отделку; правообладатели объектов оценки после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РиалТех».	9 828 651 (Девять миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот пятьдесят один)

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 - 2022 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
ООО «ЦНЭС»

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

о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости» № 023855-1 от «08» июля 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
- «Оценка движимого имущества» № 027512-2 от «03» августа 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

Данные сведения предоставлены по состоянию на **«19» января 2023 г.**

Дата составления выписки **«19» января 2023 г.**

Руководитель регионального отделения
по г. Москва и Московской области



И.В. Мазаев

ДОГОВОР № 0991R/776/51233/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2024 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-н) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

Договор (Продление) - 09915571 0586/23

ПОЛИС № 0991R/776/51233/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51233/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 коп.) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Хлынина Наталья Владимировна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный (при Управлении коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузисского Павла Владимировича, действующего на основании доверенности № 8480-22N от 28 июля 2022 г.	

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041481-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хлыниной Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Оризон», Москва 2021 г. - 61 - 72 № 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 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525583.																
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская ул., д. 9 стр. 3, помещ. XXIV, комната №2 ИНН 7702019460 / КПП 771801001																
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 489 200.00руб. (Четыреста восемьдесят девять тысяч двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика 4-ю взносами в следующем порядке: <table border="1"> <thead> <tr> <th>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 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.		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 заявлено 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 «СТРАХОВЫЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также 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. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того: Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ									
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" в лице генерального директора Мухомова Алексея Викторовича, действующего на основании Доверенности № 5290/24N от 12.11.2024 г.	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варушкина Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5290/24N от 12.11.2024 г.								

ПОЛИС № 0991R/776/51243/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51243/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2Н5 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС") 107023, город Москва, Малая Семёновская ул., д. 9 стр. 3, помещ. XXIV, комната №2 ИНН 7702019460 / КПП 771801001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора (подпись) Алексея Викторовича, действующего на основании Доверенности	в лице Руководителя Блока (АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5290/24N от 12.11.2024 г.	

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



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

1

novosibirsk.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 46,27 м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление 307...

Продается 2-комн. квартира, 46,27 м² в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте
Площадь Ленина 15 мин.

Сравнить Ипотека 3D-тур 15 фото



Планировка 3D-тур 15 фото

Общая площадь: 46,27 м² Этаж: 2 из 13 Год сдачи: 2026

10 560 000 ₽ Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр: 228 226 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа

+7 (391) 989-90-42
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: Девелопер Юнити

Год основания: 2023 Сдано: 1 дом в 1 ЖК Строится: 6 домов в 3 ЖК

Отзыв о сайте

Дом Не сдан Отделка Неизвестно

СТАРТ ПРОДАЖ!
ЖИВИТЕ В 5 МИНУТАХ ОТ ПЛ. ЛЕНИНА

Unity Center — первый дом-бутик в Новосибирске, предлагающий резидентам уникальный опыт проживания.

Что делает Unity Center домом-бутиком?

ИСТОРИЧЕСКАЯ ЛОКАЦИЯ В ЦЕНТРЕ

Бутики люксовых брендов обычно размещаются в центральных локациях с исторической ценностью. Следуя этой традиции, девелопер выбрал улицу Семьи Шамшиных — одну из первых улиц города. Сегодня это ближайшая к центру новостройка, всего в 5 минутах от пл. Ленина.

ОГРАНИЧЕННЫЙ АССОРТИМЕНТ

В доме предусмотрено всего 13 этажей и 168 квартир — вы получаете эксклюзивный продукт, которого больше нет на рынке Новосибирска.

ЛАКОНИЧНАЯ АРХИТЕКТУРА

Как правило, бутики часто располагаются в отреставрированных исторических пространствах или зданиях, без излишней вычурности. Архитектура Unity Center следует той же концепции — сдержанное, лаконичное здание в стиле модерн с элементами экспрессионизма гармонично вписывается в застройку центра, не привлекая лишнего внимания, но оставляя простор для внутреннего содержания.

ИНТЕРЬЕРЫ, СКРЫТЫЕ ОТ ГЛАЗ

Подобно бутикам, за строгими фасадами Unity Center скрывается изысканное внутреннее содержание, хранящее множество уникальных деталей. В оформлении используются трендовые цвета — сапфировый синий и берилловый красный, подобранные по специальной методике цветовой подборки.

УНИКАЛЬНЫЙ "COMPLETE LOOK" ДЛЯ КАЖДОГО СЕЗОНА

Unity Center, как и бутики, обновляет интерьер каждый сезон, предлагая уникальный "complete look" с сезонным декором, индивидуально разработанным арома- и музыкальным сопровождением.

10 560 000 ₽ Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр: 228 226 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа

+7 (391) 989-90-42
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: Девелопер Юнити

Год основания: 2023 Сдано: 1 дом в 1 ЖК Строится: 6 домов в 3 ЖК

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,9%

novosibirsk.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 46,27м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление 307...

Фотографии (16) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления

2 комн. квартира, 46,27 м²

КОЛЛЕКЦИЯ ИМЕННЫХ ПЛАНИРОВОК

В доме-бوتيке всего 9 планировок, каждая из которой получила имя подобно брендовым коллекциям. Такая адресность объясняется бутиковым подходом с "ручной" проработкой параметров квартир.

КОМФОРТ, ПРОДУМАННЫЙ ДО МЕЛОЧЕЙ

- 2-ярусный подземный паркинг на 139 машиномест (на 168 квартир) с автоматикой и зарядками для электромобилей;
- комната для водителей в лобби;
- окна в пол в каждой квартире;
- потолки от 3 до 5 метров;
- улучшенная шумоизоляция и встроенные выводы под кондиционеры;
- келлеры, колясочная и комната для приема посылок;
- безбарьерная среда, Face-ID и премиум-лифты KOYO;
- круглосуточная охрана и видеонаблюдение.

НА СТАРТЕ ПРОДАЖ – ВЫГОДНО!

Узнайте о проекте первыми в офисе продаж (ул. Тимирязева 97) или по телефону. Звоните!

Свернуть

О квартире

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	46,27 м²	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Высота потолков	2,9 м		
Отделка	Неизвестно		

О доме

Подписаться на дом

10 560 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 228 226 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик: Девелопер Юнити

Год основания 2023

Сдано 1 дом в 1 ЖК

Строится 6 домов в 3 ЖК

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,9%

Дополнительно

Маршруты

Метро Школы Детские сады Медицинские учреждения

Корпус проверен наш.дом.рф

Обновлено 20 января 2025

- Нет в реестре проблемных объектов
- Застroyщик не банкрот
- Строится по графику
- Есть эскроу счёт
- Актуальные фото стройки

https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/307849554/

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

novosibirsk.cian.ru Продажа двухкомнатную квартиру 46.95м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление 3...

Фотографии (16) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Поиск объявления

2-комн. квартира, 46.95 м²

10 940 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 233 014 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

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

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик
НИТИ Девелопер Юнити

Под. основание 2023 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

Уютные резиденции «Оскар»
Премиальный квартал от компании «Новый мир» на Красном пр. Рассрочка 0% – от 45 000 руб/мес

Корпус проверен наш.дом.рф
Обновлено 20 января 2025

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

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/303509681/>

3

novosibirsk.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 46.95м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление 307...

Продается 2-комн. квартира, 46,95 м²
в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный м. Семьи Шамшиных, 2 На карте
Площадь Ленина 15 мин.

Сравнить Ипотека Расположение Контактное лицо Поиск объявления

11 270 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 240 043 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

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

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик
НИТИ Девелопер Юнити

Под. основание 2023 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

Уютные резиденции «Оскар»
Премиальный квартал от компании «Новый мир» на Красном пр. Рассрочка 0% – от 45 000 руб/мес

Общая площадь 46.95 м² Этаж 10 из 13 Год сдачи 2026

Дом Не сдан Отделка Неизвестно

СТАРТ ПРОДАЖИ!
ЖИВИТЕ В 5 МИНУТАХ ОТ ПЛ. ЛЕНИНА

Unity Center – первый дом-бутик в Новосибирске, предлагающий резидентам уникальный опыт проживания.

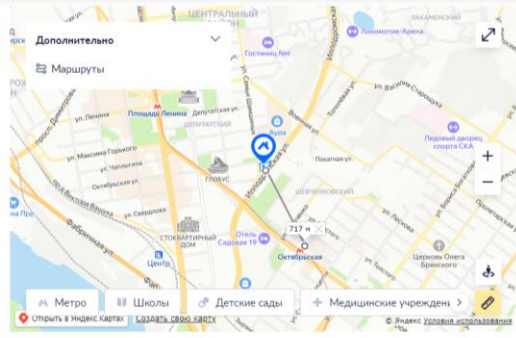
Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

О квартире		О доме	
Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	46.95 м²	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Высота потолков	2.9 м		
Отделка	Неизвестно		

novosibirsk.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 46.95м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление 307...

Фотографии (16) Описание Ипотека **Расположение** Контактное лицо Покинуть объявление 2 комн. квартира, 46,95 м²



11 270 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 240 043 Р/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Девелопер Юнити

Под освоения 2023 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

Уютные резиденции «Оскар»
Премиальный квартал от компании «Новый мир» на Красном пр. Рассрочка 0% — от 45 000 руб/мес

Корпус проверен наш.дом.рф
Обновлено 20 января 2025

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

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/307898691/>

4

novosibirsk.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 45.62м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление...

Обновлено: вчера, 18:25 67 просмотров, нет за сегодня, 38 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 45,62 м²
в ЖК «Unity Center (Юнити Центр)»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Семьи Шамшиных, 2 На карте
Площадь Ленина 15 мин.

Сравнить **Пожаловаться**



11 130 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 243 972 Р/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Девелопер Юнити

Под освоения 2023 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК



novosibirsk.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 45.62м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление...



11 130 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 243 972 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик
Девелопер Юнити

Год основания 2023 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,9%

Общая площадь 45.62 м²

Этаж 7 из 13

Год сдачи 2026

Дом Не сдан

Отделка Неизвестно

СТАРТ ПРОДАЖИ
ЖИВИТЕ В 5 МИНУТАХ ОТ ПЛ. ЛЕНИНА

Unity Center — первый дом-бутик в Новосибирске, предлагающий резидентам уникальный опыт проживания.

Что делает Unity Center домом-бутиком?

ИСТОРИЧЕСКАЯ ЛОКАЦИЯ В ЦЕНТРЕ

Бутики люковых брендов обычно размещаются в центральных локациях с исторической ценностью. Следуя этой традиции, девелопер выбрал улицу Семьи Шамшиных — одну из первых улиц города. Сегодня это ближайшая к центру новостройка, всего в 5 минутах от пл. Ленина.

Отзыв о сайте

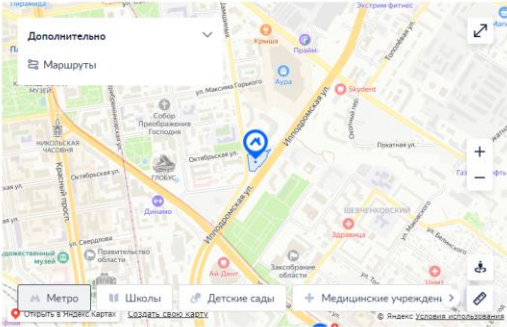
новосибирск.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 45.62м² ул. Семьи Шамшиных, 2, Новосибирск, Новосибирская область, р-н Центральный м. Площадь Ленина - база ЦИАН, объявление...

Фотографии (16) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления

2-комн. квартира, 45.62 м²

Расположение

Показать ЖК от FREEDOM Другие ЖК рядом



Дополнительно

Маршруты

Корпус проверен наш.дом.рф

Обновлено 20 января 2025

- Нет в реестре проблемных объектов
- Застroyщик не банкрот
- Строится по графику
- Есть эскроу счёт
- Актуальные фото стройки

Ипотека

Цена за метр 243 972 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 (391) 989-90-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик
Девелопер Юнити

Год основания 2023 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,9%

Отзыв о сайте

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306660679/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Договор участия в долевом строительстве
№28/1-ЮЦ

г. Новосибирск

17.07.2024г. 19.07.24

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юнит. Центр», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Говорова Александра Владимировича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Нечаевой Кристины Андреевны, действующей на основании Доверенности №78 АВ 4690091 от 01.12.2023 года, удостоверенной Григорьевой Верой Николаевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, зарегистрированной в реестре №78/306-н/78-2023-11-99, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту — Закон № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство: № 54-35-68-2024 от 02.05.2024 года.

1.2.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок, кадастровый номер: 54:35:101480:149, номер регистрации права собственности 54:35:101480:149-54/177/2024-9 от 29.01.2024 г.

1.2.3. Проектная декларация, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, гостиницей и встроенно-пристроенной автостоянкой - Секция № 1.1, секция № 1.2 (жилая часть, встроенная автостоянка) (далее - Объект) и передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.1.1. Строительство Объекта Застройщик ведет на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101480:149 (далее — Земельный участок).

2.1.2. Основные характеристики Объекта:

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	13 этажей;
Общая площадь, м2	21 124
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	B
сейсмостойкость	6 баллов
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, Новосибирская обл., г Новосибирск, Центральный район

2.2. Объект долевого строительства:

- двухкомнатная квартира-студия, условный № 28, общей площадью 43,50 кв. м., расположенная на 5 этаже;

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Объекта, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Состав общего имущества Объекта определяется в соответствии с ч.1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с черновой отделкой и выполнением следующих видов работ:

- гипсовая штукатурка стен во всех помещениях, за исключением санузлов;
- универсальная штукатурка стен в санузлах, ниши под канализацию и водопровод без штукатурки;
- цементно-песчаная стяжка полов с устройством шумоизоляции во всех помещениях, за исключением санузлов;

- цементно-песчаная стяжка в санузлах (гидроизоляция выполняется собственником за свой счет);
- потолок без отделки;
- пластиковые окна с двойным стеклопакетом, без установки подоконников и устройства откосов;
- стальная входная дверь;
- радиаторы отопления;
- разводка электропроводки по помещениям объекта долевого строительства с установкой розеток и выключателей;
- в объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям холодного и горячего водоснабжения, канализации (без разводки по помещениям объекта долевого строительства, без установки смесителей, санфаянса (ванны, раковины, мойки, унитаза и т.п.));
- сантехника и полотенцесушитель отсутствуют;
- приборы учета (счетчики) горячей и холодной воды, электрической энергии и отопления установлены в соответствии с проектными решениями. Приборы учета и отсекающая арматура устанавливаются в местах общего пользования. В квартирах выделены точки подключения с заглушками. Отсекающей арматуры в квартирах не предусмотрено.

2.4. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением **балконов, лоджий, веранд и террас.**

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас (при наличии таковых, согласно приложению 1 к настоящему договору) с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти **(для лоджий - 0,5; для балконов, террас - 0,3)**, указанная в Проектной декларации на строительство Объекта, составляет **44,48 кв. м.**

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас (при наличии таковых, согласно приложению № 1 к настоящему договору) без понижающего коэффициента, составляет **45,46 кв. м.**

Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь Объекта долевого строительства, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), **не включает** площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

Если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета уменьшится более чем на 5%, то Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с заявлением о соразмерном уменьшении цены настоящего договора. В этом случае последняя подлежит уменьшению с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене договора в срок не более 20 (двадцати) дней.

Если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета увеличится более чем на 5%, то Застройщик вправе обратиться к Участнику долевого строительства с заявлением о соразмерном увеличении цены настоящего договора. В этом случае последняя подлежит увеличению с доплатой Застройщику разницы в цене договора в срок не более 20 (двадцати) дней.

Доплата и возврат средств соответствующей Стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части превышающей 5%.

2.5. Подписанный Сторонами План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства Объекта, является Приложением № 1 к настоящему договору.

2.6. Срок получения разрешения на **ввод Объекта в эксплуатацию 4 квартал 2026 года.**

2.7. **Срок передачи** Объекта долевого строительства: **2 квартал 2027 года.**

2.8. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренные настоящим договором сроки, порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренные для передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок.

2.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет **9 690 000 (Девять миллионов шестьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек**. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу-счета, блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, тел. 8-383-325-23-40.

email: otkrytie_escrow@vtb.ru

Депонент: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех»**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юнит. Центр»**

Депонируемая сумма: **9 690 000 (Девять миллионов шестьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.3.5. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 31.12.2026.

3.3. Основание перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- представление в банк разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, полученного Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ и Градостроительным кодексом РФ.

3.4. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Оплата в размере составляет **9 690 000 (Девять миллионов шестьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек** производится Участником долевого строительства путем перевода денежных средств на специальный счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего договора.

3.6. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

3.7. Стоимость фактически оплаченной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

3.8. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств Застройщику в указанные сроки.

3.9. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по договору является лицо, указанное в п. 3.2. настоящего договора. Все участники долевого строительства по настоящему договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по договору, и Участники долевого строительства по договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

4. Обязательства Застройщика

4.1. Застройщик обязан:

- 4.1.1. Осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и настоящим договором.
- 4.1.2. Осуществить действия по вводу Объекта в эксплуатацию и получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в срок, указанный в п. 2.6. настоящего договора.
- 4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке и сроки, установленные п. 2.7. и разделом 6 настоящего договора.

5. Обязательства Участника долевого строительства

- 5.1. Участник долевого строительства обязан:
- 5.1.1. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу, предусмотренного разделом 3 настоящего договора.
- 5.1.2. Подать документы на государственную регистрацию настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.
- 5.1.3. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора.
- 5.1.4. Принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные п. 2.7. и разделом 6 настоящего договора.
- 5.1.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, регистрацией изменений настоящего договора и уступки прав требований по настоящему договору в регистрирующем органе.
- 5.1.6. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, он обязан компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, в срок не позднее 10 (Десяти) дней с даты получения требования Застройщика путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.
- 5.1.7. После подписания Передаточного акта в течение 14 (четырнадцати) дней самостоятельно выполнить все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 5.1.8. При необходимости Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.
- 5.1.9. После подписания Передаточного акта и до выбора способа управления Объектом вносить плату за содержание Объекта долевого участия и коммунальные услуги в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.
- 5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае уступки права требования по настоящему договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика об этом с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента такой регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства данной обязанности направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Участника долевого строительства считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Участник долевого строительства самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить счет эскроу.

Не допускается уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

5.3. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительство.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

6. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства

- 6.1. Застройщик обязуется в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства и о дате готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее — Уведомление).
- 6.2. Участник долевого строительства обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты готовности к передаче, обозначенной Застройщиком в Уведомлении.

При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта (в том числе при неявке Участника долевого строительства в квартиру с целью ее принятия, необоснованное неподписание Передаточного акта, иное бездействие Участника долевого строительства) Застройщик по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Заявлении об устранении замечаний и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Заявлении об устранении замечаний.

6.3. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан составить перечень выявленных недостатков в Заявлении об устранении замечаний и представить его Застройщику для устранения выявленных недостатков. После устранения Застройщиком таких недостатков, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика об устранении недостатков. Последствия уклонения Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком выявленных недостатков аналогичны последствиям, указанным в п. 6.2. настоящего договора.

6.4. Застройщик направляет Уведомления Участнику долевого строительства в соответствии с п. 6.1., 6.3. настоящего Договора заказным письмом с уведомлением.

6.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

6.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора.

6.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании Передаточного акта подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав.

6.8. Несущественные замечания не являются основанием для неприемки Объекта долевого строительства (например, сколы, царапины, скрип дверей; отсутствие накладок на замке; царапины на стеклопакетах, отсутствие пластиковых накладок на фурнитуре; видимые следы ремонта после исправления замечаний (замазанные трещины); и другие замечания, которые не мешают выполнению отделочных работ).

7. Гарантии.

7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с разделом 6. настоящего Договора.

7.2. Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

7.3. 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 передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (сорока пяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

7.5. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию Передаточного акта на объект долевого строительства или выписку из единого государственного реестра недвижимости о праве собственности на Объект долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов, горизонтальной разводки в стяжке пола, производил перепланировку, либо

переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, чьи технические характеристики не соответствуют тем, что были предусмотрены проектом строительства многоквартирного дома.

7.7. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет следующие изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта недвижимости;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

7.8. Участнику долевого строительства после подписания передаточного акта необходимо следовать инструкции по эксплуатации квартиры и проводить ремонтные работы, учитывая схемы квартир с указанием материалов стен:

- согласно схемы не проводить работы по штроблению ниш в вентканалах, т.к. это нарушает их целостность, а падающий в шахту мусор перекрывает сам канал, что в последствии приводит к некорректной работе вентиляции (например, вентиляция начинает работать в обратную сторону);
- не штробить монолитные стены, т.к. они являются несущим каркасом здания, не перерезать арматуру в бетонных стенах. Это напрямую влияет на несущую способность здания;
- блоки кондиционера на фасаде монтировать в соответствии с паспортом фасада и в соответствии с рекомендованными узлами;
- не вносить изменения в облик фасада: при замене окон строго соблюдать их предыдущий внешний вид.
- не менять входные двери в квартиру. Если замена происходит, входные двери должны иметь такой же внешний вид.

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

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

8.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

8.5. Участник долевого строительства, объект незавершенного строительства, расположенный на участке под объектом строительства, могут быть переданы в залог Банку.

8.6. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком права на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия. Стороны признают, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся также любые вспышки вирусной инфекции, массовые заболевания (эпидемии, эпизоотии), и другие, не зависящие от воли сторон договора обстоятельства, а также принятые в связи с этим ограничения, в том числе распространение новой коронавирусной инфекции.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. В случае продления сроков режима чрезвычайной ситуации и режима повышенной готовности, в том числе продление сроков режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения в Новосибирской области и г. Новосибирск новой коронавирусной инфекции, в случае запретов и ограничений по выполнению работ по строительству Объекта, сроки выполнения работ переносятся (продливаются) на период, в течение которого действуют указанные обстоятельства, и не требуют дополнительного уведомления от одной из Сторон.

9.3. В том числе к обстоятельствам непреодолимой силы относится введение режимов функционирования органов управления единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, установленных п. 6), в) ч. 6 ст. 4.1. Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», а именно:

- введения режима повышенной готовности;
- режима чрезвычайной ситуации.

9.4. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.5. В случае издания актов уполномоченных государственных органов о введении режима чрезвычайной ситуации, режима повышенной готовности, а также публикации иных сведений, включая информацию в СМИ и в других публичных источниках, данные обязательства не требуют уведомления одной из Сторон настоящего договора. Стороны установили, что об указанных в п. 9.3. настоящего договора обстоятельствах, они вправе, но не обязаны уведомить другую Сторону. При наличии уведомления, Сторона, получившая уведомление вправе направить ответ об урегулировании вопроса о возможности дальнейшего исполнения обязательств, перенести сроки исполнения, согласованием, в том числе: приостановить исполнение обязательств, перенести сроки исполнения, изменить способ исполнения или согласовать иные меры в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

9.6. В случае отсутствия возможности направления уведомления Стороны также вправе уведомить работы отделений почтовой связи и служб курьерской доставки Стороны также вправе уведомить посредством направления письма на электронную почту, по указанным в настоящем договоре адресам электронной почты.

9.7. Неуведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательства по Договору.

10. Особые условия

10.1. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/последующий залог банку: земельного участка и его частей или права аренды (субаренды) на земельный участок, объекта незавершенного строительства, расположенного на указанном земельном участке, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства в составе Объекта.

10.2. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

10.3. Финансируемые за счет средств Участника долевого строительства расходы Застройщика включают в себя следующие виды расходов:

- расходы по строительству (созданию) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта, в соответствии с проектной документацией;
- расходы по приобретению земельного участка (участков), на котором (которых) осуществляется строительство (создание) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта;
- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанного в п. 2.1 настоящего договора Объекта к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
 - расходы на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
 - расходы по внесению платы за подключение (технологическое присоединение) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - расходы по содержанию службы Застройщика;
 - расходы по уплате процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) указанного в п. 2.1. настоящего договора Объекта и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в п.п. 7 - 9 п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, с учетом требований ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ;
 - расходы по платежам, связанным с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
 - расходы по оплате услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете Застройщика;
 - расходы по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации;
 - маркетинговые расходы и прочие расходы, связанные с реализацией проекта.
- 10.4. Застройщик вправе вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий договора, без письменного согласия Участника долевого строительства.

10.5. Замеры в квартире возможно произвести после подписания передаточного акта на квартиру.

11. Срок действия договора

- 11.1. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.
- 11.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяемые к отношениям, возникшим с даты регистрации настоящего Договора.
- 11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в установленном действующим законодательством порядке. Сторона, являющаяся инициатором такого расторжения, направляет второй Стороне предложение о расторжении настоящего договора вместе с подписанным соглашением о расторжении настоящего договора. Если в течение 30 (тридцати) дней с момента получения предложения о расторжении настоящего договора вторая Сторона не подпишет данное соглашение о расторжении, то Сторона, являющаяся инициатором расторжения настоящего Договора вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора в судебном порядке.
- 11.4. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, (в случае приобретения Объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО) на р/сч № 40701810300000004668, открытый в Банке ГПБ (АО)

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11.5. Застройщик имеет право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего договора в случаях:

- если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и просрочка внесения платежа составила более чем 2 (два) месяца;

– если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей частями в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или если просрочка внесения платежа составила более чем 2 (два) месяца;

– в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с ч. 3, 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора последний считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

11.7. В случае согласия Застройщика на расторжение настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены Договора, указанной в пункте 3.1 договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

11.8. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

11.9. Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, передачи Объекта долевого строительства могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, подключению многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, изменению технических условий строительства многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство и/или ввода многоквартирного дома на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения, принятых органами власти и управления решений).

12. Прочие условия

12.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению, то по истечении претензионного срока, указанного в п. 12.2. настоящего договора, спор передается на рассмотрение: Центрального районного суда г. Новосибирска (если Участник долевого строительства является физическим лицом) или Арбитражного суда Новосибирской области (если Участник долевого строительства является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем).

12.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 (тридцати) дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с уведомлением о вручении, либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

12.3. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и

не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является: **630099, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Чаплыгина, дом 47, помещения 2, 3, 4, 5, 6, 7, адрес электронной почты: info@recordcap.ru**

12.4. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

12.5. Стороны согласились, что Сообщения, направляемые Участнику долевого строительства, указанного в п. 12.4, отправляются по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанного в п. 12.4. настоящего договора, что приравнивается Сторонами к получению Сообщения лично, или отправляются заказным письмом с описью и уведомлением о вручении по адресу, предусмотренному в настоящем договоре. Сообщения считаются полученными либо с даты его получения получателем, либо с даты возврата отправления с отметкой оператора почтовой связи, что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе получателя от его получения, в связи с отсутствием получателя по указанному адресу или возврат отправления в связи с истечением срока хранения в отделении связи.

12.7. Любая информация, ставшая известной сторонам в ходе исполнения условий настоящего договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам.

12.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения свое согласие на обработку своих персональных данных, относящихся к личности Участника долевого строительства, доступной либо известной в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренной Законом 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

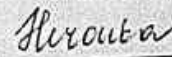
12.9. Настоящий договор составлен в электронном виде.

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик «Юнит. Центр»
 Адрес: 630040, г. Новосибирск, ул. Легендарная, д. 26
 ОГРН: 1235400037872
 ИНН: 5402079692, КПП: 540201001
 р/с 4070281001741000577
 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г.МОСКВА
 БИК 04452541008/СЗ 30101810145250000411


 Г. Говоров А.В./

Участник долевого строительства:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РиалТех»
 Юр. Адрес: 630099, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Чаплыгина, дом 47, помещения 2, 3, 4, 5, 6, 7
 ОГРН: 1137746080768
 ИНН: 7718919844, КПП: 540601001
 р/с 40701810300000004668 в Банк ГПБ (АО)
 БИК 044525823, к/с 30101810200000000823
 Тел. (383) 207-54-23

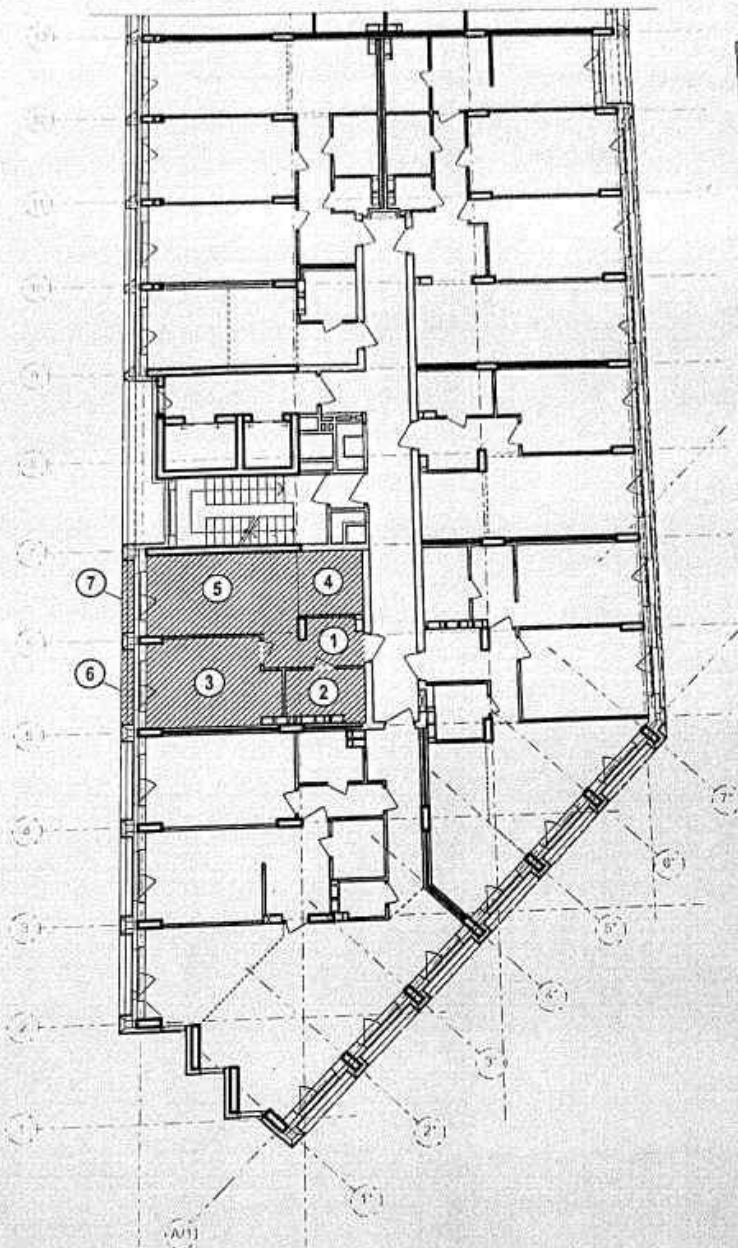
 / Нечаева К.А./

М.П.
 действующий на основании Доверенности №78 АВ
 4690091 от 01.12.2023 года



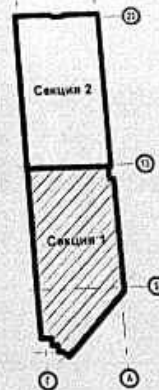
Жилой дом
Секция 1

Приложение 1



Основные характеристики квартиры	
Назначение	жилая
Этаж	5
Общая площадь	43,50 м²
Примененная площадь	44,48 м²
Площадь квартиры с учетом общей площади лоджий, балконов	45,46 м²
Количество комнат	2С
Площадь комнат, коридор, вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	
1 Коридор	4,90 м²
2 Санузел	4,57 м²
3 Спальня	12,46 м²
4 Зона кухни	5,18 м²
5 Гостиная	15,38 м²
6 Лоджия	0,99 м²
7 Лоджия с коэффициентом 0,5	0,495 м²
Лоджия с коэффициентом 0,5	0,97 м²
Лоджия с коэффициентом 0,5	0,485 м²

Компновочная схема
жилого дома



Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор ООО «ЮНИТ.ЦЕНТР»
Исхаева Кристина Андреевна



	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество) ИНН: 7702070139, ОГРН: 102773609391
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:	данные отсутствуют
11	Получатель выписки:	Нечаева Кристина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РиалТех", 7718919844

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401C83802B3A76A5C88425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

СПЕЦИАЛИСТ БОЙКО
АЛЕКСАНДРА
ВЛАДИМИРОВНА 24.07.24



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

Градостроительный план земельного участка

№

Р Ф – 5 4 – 2 – 0 3 – 0 – 0 0 – 2 0 2 4 – 0 3 3 3

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО
ЗАСТРОЙЩИКА "ЮНИТ. ЦЕНТР", зарегистрированного 01.03.2024.**

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Новосибирская область

(субъект Российской Федерации)

город Новосибирск

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	487526,68	4198915,92
2	487528,30	4198926,37
3	487530,45	4198942,62
4	487531,49	4198951,13
5	487534,06	4198966,30
6	487539,66	4198992,05
7	487546,08	4199011,97
8	487532,58	4199001,94
9	487516,74	4198990,15
10	487493,46	4198973,23
11	487450,99	4198941,25
12	487460,91	4198925,06
1	487526,68	4198915,92

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории **54:35:101480:149**

Площадь земельного участка **4215 кв. м**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: **В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. В связи с отсутствием описания местоположения данных объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, объекты не отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами, информация об объектах капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в**

единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	487661,50	4199053,13
2	487450,99	4198941,24
3	487460,91	4198925,05
4	487766,32	4198884,67
5	487774,48	4198890,71
6	487723,43	4198959,66
7	487639,57	4199045,93
8	487601,50	4199053,13

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории: Проект планировки территории, ограниченной площадью Инженера Будагова, Красным проспектом, улицами Фрунзе, Ипподромской, в Центральном и Октябрьском районах, утвержденный постановлением мэрии от 30.08.2023 № 4614. Проект межевания территории не утвержден.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен — **департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска**

заместитель мэра - начальник департамента - А.В. Кондратьев

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.

(при наличии)

(подпись)

А.В. Кондратьев

(расшифровка подписи)

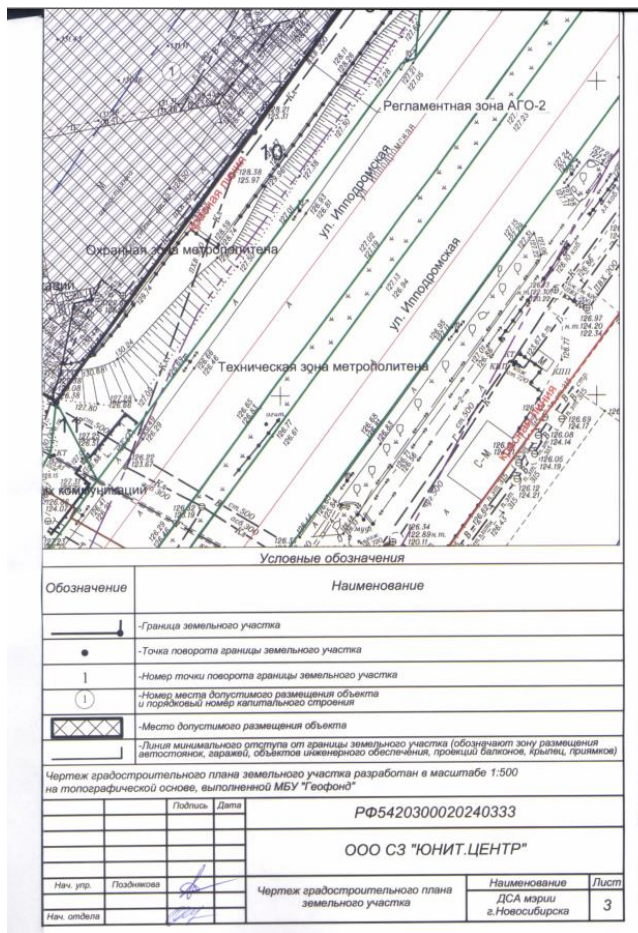
Дата выдачи

04.03.2024
(ДДММГГ)

Лист

2

РФ5420300020240333



1.7	Дома социального обслуживания (3.2.1)	объекты для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; объекты для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, организованных беженцами
1.8	Оказание социальной помощи населению (3.2.2)	объекты для размещения служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан); объекты для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
1.9	Оказание услуг связи (3.2.3)	объекты для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
1.10	Бытовое обслуживание (3.3)	объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг
1.11	Здравоохранение (3.4)	объекты для оказания гражданам медицинской помощи
1.12	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	поликлиники; фельдшерские пункты; пункты здравоохранения; центры матери и ребенка; диагностические центры; молочные кухни; станции донорства крови; клинические лаборатории
1.13	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	больницы; родильные дома; диспансеры; научно-медицинские учреждения; иные объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре; станции скорой помощи; площадки санитарной авиации
1.14	Образование и просвещение (3.5)	объекты, предназначенные для воспитания, образования и просвещения
1.15	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	объекты для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования; детские ясли; детские сады; школы; лицеи; гимназии; художественные школы; музыкальные школы; образовательные кружки; иные объекты для размещения организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; объекты, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом
1.16	Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	объекты для профессионального образования и просвещения; профессиональные технические училища; колледжи; художественные училища; общества знаний; институты; университеты; организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов; иные объекты для организаций, осуществляющих деятельность по образованию и просвещению; объекты, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом
1.17	Культурное развитие (3.6)	объекты культуры
1.18	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	объекты для размещения музеев; выставочные залы; художественные галереи; дома культуры;

РФ5420300020240333

Лист 5

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)», в пределах которой установлена «плотность делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)». Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Совет депутатов города Новосибирска, решение от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне «Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)», в пределах которой установлена «плотность делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)»

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
1	2	3
1.1	Среднетажная жилая застройка (2.5)	1. Основные виды разрешенного использования: многоквартирные среднетажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного среднетажного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
1.2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях многоквартирного многоэтажного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
1.3	Коммунальное обслуживание (3.1)	объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неканальных твердых отходов)
1.4	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов
1.5	Административные здания организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	объекты, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
1.6	Социальное обслуживание (3.2)	объекты для оказания гражданам социальной помощи

РФ5420300020240333

Лист 4

1.19	Парки культуры и отдыха (3.6.2)	библиотеки; кинотеатры; кинозалы; театры; филармонии; концертные залы; планетарии
1.20	Цирки и зверинцы (3.6.3)	объекты для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов; объекты для осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных и неволе
1.21	Общественное управление (3.8)	объекты для размещения органов и организаций общественного управления
1.22	Государственное управление (3.8.1)	объекты для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
1.23	Представительская деятельность (3.8.2)	объекты для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
1.25	Деловое управление (4.1)	объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
1.26	Рынки (4.3)	объекты для организации постоянной или временной торговли; гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
1.27	Магазины (4.4)	объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 300 кв. метров
1.28	Банковская и страховая деятельность (4.5)	объекты для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
1.29	Общественное питание (4.6)	рестораны; кафе; столовые; закусочные; бары
1.30	Гостиничное обслуживание (4.7)	гостиницы
1.31	Развлечения (4.8)	объекты для развлечения
1.32	Развлекательные мероприятия (4.8.1)	объекты, предназначенные для организации развлекательных мероприятий, путешествий; объекты для размещения дискотек, танцевальных площадок, ночных клубов и иных объектов; объекты для размещения аквапарков; объекты для размещения боулинга; объекты для размещения аттракционов; объекты для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок
1.33	Спорт (5.1)	спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, циркомы); спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях; объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой, на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодорожки, трамплины, спортивные стрельбища); объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); объекты для занятия авиационными видами спорта (аэродромы, взлетно-посадочные

РФ5420300020240333

Лист 6

		площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря
1.34	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)	спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)
1.35	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях
1.36	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	объекты для устройства площадок для занятий спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
1.37	Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
1.38	Водный спорт (5.1.5)	объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
1.39	Авиационный спорт (5.1.6)	объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
1.40	Связь (6.8)	объекты связи, радиосвязи, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиорелейной, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телекоммуникации (за исключением объектов связи, предусмотренных видами разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг (3.1.1)», «оказание услуг связи (3.2.3)»)
1.41	Автомобильный транспорт (7.2)	объекты автомобильного транспорта
1.42	Размещение автомобильных дорог (7.2.1)	автомобильные дороги за пределами населенных пунктов и технически связанные с ними сооружения; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «хранение автотранспорта (2.7.1)», «служебные гаражи (4.9)», «стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)»; объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
1.43	Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2)	объекты для обслуживания пассажиров, за исключением объектов, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «внутригородской транспорт (7.6)»
1.44	Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)	стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
1.45	Обеспечение обороны и безопасности (8.0)	объекты для подготовки и поддержания в боевой готовности вооруженных сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими; объекты для проведения воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; здания военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности
1.46	Обеспечение вооруженных сил (8.1)	объекты для разработки, испытания, производства, ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов
1.47	Обеспечение внутреннего призыва (8.3)	объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военная служба; объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
1.48	Историко-культурная деятельность (9.3)	объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации;
		РФ5420300020240333
		Лист 7

2.9	Проведение научных испытаний (3.9.3)	опытно-конструкторские центры
2.10	Ветеринарное обслуживание (3.10)	объекты для проведения исследований, испытаний опытных промышленных образцов; объекты для размещения организаций, осуществляющих научные исследования, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
2.11	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
2.12	Приюты для животных (3.10.2)	объекты для оказания ветеринарных услуг в стационаре; объекты для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека; объекты для содержания и лечения бездомных животных; объекты, предназначенные для организации гостиниц для животных
2.13	Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	объекты общей площадью свыше 5000 кв. метров для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования «общественная и страховая деятельность (4.5)», «общественное питание (4.6)», «гостиничное обслуживание (4.7)», «развлечения (4.8)», «развлекательные мероприятия (4.8.1)», «проведение азартных игр (4.8.2)»; гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
2.14	Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	объекты дорожного сервиса
2.15	Заправка транспортных средств (4.9.1.1)	автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса
2.16	Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)	объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей); магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса
2.17	Автомобильные мойки (4.9.1.3)	автомобильные мойки; магазины сопутствующей торговли
2.18	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; магазины сопутствующей торговли
2.19	Строительная промышленность (6.6)	объекты для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, железобетонных изделий), бытового и строительного газопроводного и санитарно-технического оборудования, лифтов и подъемников, стальной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
2.20	Склады (6.9)	склады
		3. Вспомогательные виды разрешенного использования
3.1	Служебные гаражи (4.9)	гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования «общественное использование объектов капитального строительства (3.0)», «предпринимательство (4.0)»; стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо
3.2	Железнодорожный транспорт (7.1)	объекты железнодорожного транспорта
3.3	Железнодорожные пути (7.1.1)	железнодорожные пути
3.4	Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2)	объекты обслуживания железнодорожных перевозок; железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции; объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; грузоперевозочные площадки;
		РФ5420300020240333
		Лист 9

		объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
1.49	Водные объекты (11.0)	поверхностные водные объекты
1.50	Общее пользование водными объектами (11.1)	объекты для обеспечения общего пользования водными объектами; объекты для водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд; объекты для забора (изъятия) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; объекты для купания; объекты для использования маломощных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах
1.51	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	объекты улично-дорожной сети; объекты благоустройства территории
1.52	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги; трамвайные пути; пешеходные тротуары; пешеходные переходы; площади; бульвары; набережные; проезды; велослужбы; объекты транспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами «Хранение автотранспорта (2.7.1)», «Служебные гаражи (4.9)», «Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)»
1.53	Благоустройство территории (12.0.2)	объекты благоустройства территории; малые архитектурные формы благоустройства; общественные туалеты
		2. Условно разрешенные виды использования
2.1	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)», «служебные гаражи (4.9)»)
2.2	Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	гаражи для собственных нужд; гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации
2.3	Общешжит (3.2.4)	объекты, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание (4.7)»
2.4	Религиозное использование (3.7)	объекты религиозного использования
2.5	Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)	объекты для совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги и иные объекты)
2.6	Религиозное управление и образование (3.7.2)	объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, пап и монахов и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы; объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинары, духовные училища)
2.7	Обеспечение научной деятельности (3.9)	объекты для обеспечения научной деятельности
2.8	Проведение научных исследований, исследований и разработок (3.9.2)	объекты для проведения научных исследований, исследований и разработок; научно-исследовательские и проектные институты; научные центры; инновационные центры; государственные академии наук;
		РФ5420300020240333
		Лист 8

3.5	Внеуличный транспорт (7.6)	приельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок); иные объекты железнодорожного транспорта при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
		сооружения, необходимые для эксплуатации метрополитена, в том числе наземные пути метрополитена, посадочные станции, межстанционные переходы для пассажиров, электродвигатели, вентиляционные шахты, наземные сооружения для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)
		РФ5420300020240333
		Лист 10

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны: «Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)», в пределах которой установлена «подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)», в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь		Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели	
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, га					
Без ограничений	Без ограничений	Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "предоставление коммунальных услуг", "железнодорожный транспорт", "железнодорожные пути" - 0,001 га; предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка" - 0,2 га; предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)"	минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными и услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, канализации),"	предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для объектов в капитальном строит ельства с видом разреше	максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации),"	Без ограничений	минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднетажные дома", "многоквартирные многотажные дома" - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов); минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "автозаправочные станции", "объекты для воспитания, образования и просвещения", "объекты для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования", "детские ясли", "детские сады", "школы", "лицей", "гимназии", "художественные школы", "музыкальные школы", "образовательные кружки", "иные объекты для размещения организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению", "объекты, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом", "объекты для профессионального образования и просвещения", "профессиональные технические училища", "колледжи", "художественные училища", "музыкальные училища", "общества знаний", "институты", "университеты", "организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов", "иные объекты для организаций, осуществляющих деятельность по образованию и просвещению", "объекты, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и

РФ5420300020240333

Лист

11

розовый транспорт", "железнодорожные пути" - 0,001 га; предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "среднетажная жилая застройка" - 0,2 га; предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)"	водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов",	инного использования «многоэтажные дома»: минимальное – 9 этажей, максимальное – 30 этажей; предельное количество надземных этажей, строений, сооружений для объектов в капитальном строит ельства с видом разреше	газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов", "сарайки, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов	спортом" - 10%; минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "гостиницы" - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов); минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" - 40%; минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 25% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов).
предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств: для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов", "объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг", "объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг", "объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел,				

РФ5420300020240333

Лист

12

	" - 0,35 га; предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "гостиничное обслуживание" для размещения объектов капитального строительства этажность не выше восьми этажей - 0,2 га; объект капитального строительства этажность не девять	"гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)", "гаражи, пристроенные к гаражам, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением	использования многоквартирные средние дома: «гаражи для собственных нужд», «гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», «подземные гаражи и автостоянки, определенные видами разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)», «среднеэтажная жилая застройка (2.5)», «гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов	разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)», «служебные гаражи (4.9)», «гаражи для собственных нужд», «гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», «подземные гаражи и автостоянки, определенные видами разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)», «среднеэтажная жилая застройка (2.5)», «гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов	Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба", "объекты гражданской обороны (за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий)", "объекты для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека", "объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных", "объекты для оказания ветеринарных услуг в стационаре", "объекты для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказание услуг по содержанию и лечению бездомных животных", "объекты, предназначенные для организации гостиниц для животных", "объекты для размещения органов и организаций общественного управления", "объекты для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги", "объекты для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации", "объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг", "объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)", "объекты для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги", "объекты для обеспечения научной деятельности", "объекты для проведения исследований, испытаний опытных промышленных образцов", "объекты для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира", "объекты для проведения научных изысканий, исследований и разработок", "научно-исследовательские и проектные институты", "научные центры", "инновационные центры", "государственные академии наук", "опытно-конструкторские центры" - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток); для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "рестораны", "кафе", "столовые", "закусочные", "бары" - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади здания или помещения (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток); для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "спортивные клубы в зданиях и сооружениях", "спортивные залы в
РФ5420300020240333					Лист 13

	этажей и выше - 0,3 га; предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "общественное обслуживание" для размещения объектов капитального строительства этажность не выше восьми этажей - 0,2 га; объект капитального строительства этажность не девять	гаражей, размещение которых предусмотрено о содержании видов разрешенного использования гаражей для нужд (2.7.2), «служебные гаражи (4.9)», «гаражи для собственных нужд», «гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», «стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо»,	ного использования "гостиницы" - 4 этажа; предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 30 этажей;	деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)", "стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо" устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднетажные дома" - 50% (без	зданиях и сооружениях", "бассейны в зданиях и сооружениях", "физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях", "объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)", "объекты для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)" - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток); для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "спортивно-рекреационные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)", "гостиницы" - 15 машино-мест на 100 мест, но не менее 2 машино-мест; для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, предназначенные для размещения общественных, предназначенных для проживания граждан во время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "гостиничное обслуживание (4.7)" - 15 машино-мест на 100 мест; для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей)" - 0,5 машино-места на 1 место; для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «выставочные залы» - 3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток); для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднетажные дома", "многоквартирные многоэтажные дома" - 1 машино-место на 105 кв. метров площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест; для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «объекты общей площадью свыше 5000 кв. метров для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования «банковская и страховая деятельность (4.5)», «общественное питание (4.6)», «развлечения (4.8)», «развлекательные мероприятия (4.8.1)» - 3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток); для объектов капитального строительства с видом разрешенного
РФ5420300020240333					Лист 14

									«Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям». Схема планировочной организации земельного участка, благоустройство, озеленение, инженерные сети участка разрабатываются в увязке с общей схемой планировочной организации земельных участков прилегающих территорий, с учетом существующей и перспективной застройки. Защитные мероприятия, устраняющие возможность негативного воздействия на конструкции существующих зданий; мероприятия по обеспечению сохранности существующих подземных коммуникаций; мероприятия для исключения выноса грязи колесами автотранспорта с территории стройплощадки предусматриваются проектом организации строительства. Необходимость получения паспорта фасадов установлена решением Совета депутатов г. Новосибирска от 27.09.2017 N 469 "О Правилах благоустройства территории города Новосибирска и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Новосибирска" и постановлением мэрии города Новосибирска от 16.08.2013 N 7762 "Об утверждении Порядка выдачи паспортов фасадов зданий (строений, сооружений) на территории города Новосибирска". Расстояния от инженерных коммуникаций до зданий, строений, сооружений принимаются в соответствии с СП и местными нормативами градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96 «О местных нормативах градостроительного проектирования города Новосибирска». В соответствии с приложением 2 к проекту планировки строительство многоквартирных жилых домов возможно при условии их обеспечения муниципальными объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования. Вынос водопровода Д-500мм в соответствии с письмом МУП г. Новосибирска «Горводоканал» от 08.02.2024 № 5-3209. Вынос ливневой канализации Д-300мм выполнить в соответствии с ТУ МУП «МЕТРО Мир» от 22.12.2023 № ТУ-1-3128/23. Участок ливневого коллектора К/П-К/З- недействующий в соответствии с письмом «МЕТРО Мир» от 27.12.2023 № 24/07/07090. Уменьшение охранной зоны от ливневого коллектора Д-800мм до 8,0 м согласовано на чертеже (шифр 08-23) МУП «МЕТРО Мир» от 22.01.2024.	
									РФ5420300020240333	Лист 17

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):							
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:										
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденного документа по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ Не имеется, Не имеется
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 54:35:101480:37

№ Не имеется, 10.3. Сооружения канализации, --эт, --кв. м.
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 54:35:000000:33255

№ Не имеется, 10. Сооружения коммунального хозяйства, --эт --- кв.м
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 54:35:000000:44834

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Информация
№ отсутствует, Информация отсутствует
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре — от _____ (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—

РФ5420300020240333

Лист

20

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий Земельный участок полностью находится в: приаэродромная территория аэропорта Толмачево (30 км от КТА) № приказ Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) № 298-П от 16.04.2019.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с: приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) № 298-П от 16.04.2019 «Об утверждении карт (схем), на которых отображены границы полос воздушных подходов аэродромов гражданской авиации. Карты (схемы) размещены на официальном сайте Министерства обороны РФ, (<https://mil.ru/airfields.htm>). Для получения сведений о действующих ограничениях и регламентах использования территории необходимо обращаться в войсковую часть № 12739 (адрес: 633103, Новосибирская область, г. Обь, в/ч 12739).

Земельный участок частично находится в: охранный зона метро 2024, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 2078 кв.м.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с: Свод правил 120.13330.2012 «Метрополитены», утвержден Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 30.06.2012 № 270.

Земельный участок частично находится в: Охранный зона инженерных коммуникаций № 54-35-6.1729, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 6 кв.м.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с: Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранный зоны линии электропередачи электросетевого хозяйства с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. (в ред. от 26.08.2013г.). «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Земельный участок частично находится в: Охранный зона инженерных коммуникаций № 54-35-6.315, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 83 кв.м.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с: Ограничения (обременения), устанавливаемые на вхождение в границы охранный зоны земельные участки в соответствии с п.п. 5, 6 «Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей», утвержденных приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.08.1992 г. № 197.

Земельный участок полностью находится в: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов № 54-35-6.6929.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с:

Земельный участок полностью находится в: Охранный зона транспорта (третья подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский)) № 54-00-6.475.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с:

Земельный участок полностью находится в: Охранный зона транспорта (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский)) № 54-00-6.476.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с:

Земельный участок полностью находится в: Охранный зона транспорта (приаэродромная территория аэродрома Новосибирск (Гвардейский)) № 54-00-6.478.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с:

РФ5420300020240333

Лист
21

Охранный зона транспорта (третья подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский)) № 54-00-6.475			
	1	487526.68	4198915.92
	2	487460.91	4198925.06
	3	487450.99	4198941.25
	4	487493.46	4198973.23
	5	487516.74	4198990.15
	6	487532.58	4199001.94
	7	487546.08	4199011.97
	8	487539.66	4198992.05
	9	487534.06	4198966.30
	10	487531.49	4198951.13
	11	487530.45	4198942.62
	12	487528.30	4198926.37
	1	487526.68	4198915.92

Охранный зона транспорта (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Гвардейский)) № 54-00-6.476			
	1	487526.68	4198915.92
	2	487460.91	4198925.06
	3	487450.99	4198941.25
	4	487493.46	4198973.23
	5	487516.74	4198990.15
	6	487532.58	4199001.94
	7	487546.08	4199011.97
	8	487539.66	4198992.05
	9	487534.06	4198966.30
	10	487531.49	4198951.13
	11	487530.45	4198942.62
	12	487528.30	4198926.37
	1	487526.68	4198915.92

Охранный зона транспорта (приаэродромная территория аэродрома Новосибирск (Гвардейский)) № 54-00-6.478			
	1	487526.68	4198915.92
	2	487460.91	4198925.06
	3	487450.99	4198941.25
	4	487493.46	4198973.23
	5	487516.74	4198990.15
	6	487532.58	4199001.94
	7	487546.08	4199011.97
	8	487539.66	4198992.05
	9	487534.06	4198966.30
	10	487531.49	4198951.13
	11	487530.45	4198942.62
	12	487528.30	4198926.37
	1	487526.68	4198915.92

7. Информация о границах публичных сервитутов

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок квартира № 016.01.06.01

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках

РФ5420300020240333

Лист
23

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	Обозначение (номер) характерной точки	X Y
1	2	3 4
приаэродромная территория аэропорта Толмачево (30 км от КТА) № приказ Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) № 298-П от 16.04.2019		
	1	487526.68 4198915.92
	2	487460.91 4198925.06
	3	487450.99 4198941.25
	4	487493.46 4198973.23
	5	487516.74 4198990.15
	6	487532.58 4199001.94
	7	487546.08 4199011.97
	8	487539.66 4198992.05
	9	487534.06 4198966.30
	10	487531.49 4198951.13
	11	487530.45 4198942.62
	12	487528.30 4198926.37
	1	487526.68 4198915.92
охранная зона метро 2024		
	1	487459.07 4198928.06
	2	487450.99 4198941.25
	3	487493.46 4198973.23
	4	487516.74 4198990.15
	5	487532.58 4199001.94
	6	487546.08 4199011.97
	7	487539.66 4198992.05
	8	487537.08 4198980.19
	9	487528.98 4198974.20
	10	487480.23 4198938.12
	1	487459.07 4198928.06
Охранный зона инженерных коммуникаций № 54-35-6.1729		
	1	487523.87 4198916.31
	2	487521.89 4198916.59
	3	487524.27 4198919.77
	4	487524.25 4198919.53
	1	487523.87 4198916.31
Охранный зона инженерных коммуникаций № 54-35-6.315		
	1	487473.59 4198923.30
	2	487460.91 4198925.06
	3	487456.44 4198932.35
	4	487474.11 4198927.74
	1	487473.59 4198923.30
Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов № 54-35-6.6929		
	1	487528.30 4198926.37
	2	487526.68 4198915.92
	3	487460.91 4198925.06
	4	487450.99 4198941.25
	5	487493.46 4198973.23
	6	487516.74 4198990.15
	7	487532.58 4199001.94
	8	487546.08 4199011.97
	9	487539.66 4198992.05
	10	487534.06 4198966.30
	11	487531.49 4198951.13
	12	487530.45 4198942.62
	1	487528.30 4198926.37

РФ5420300020240333

Лист
22

подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию:

Наименование организации:

Реквизиты документа:

Вид ресурса:

Максимальная нагрузка:

Сроки подключения к сетям:

Срок действия технических условий:

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории Совет депутатов города Новосибирска, решение от 27.09.2017 № 469 «О Правилах благоустройства территории города Новосибирска и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Новосибирска».

11. Информация о красных линиях: 20437512

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	487460.91	4198925.05
2	487470.62	4198923.43
3	487766.65	4198884.91
4	487450.99	4198941.24
5	487460.91	4198925.05

12. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства в границах территорий регламентной зоны АГО-2

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства	Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства: застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежные и отдаленные стоянки автомобилей и угловые объекты капитального строительства с частично застроенными внутренними пространствами; допускается выступ не более чем на 2,5 метра крылец, навесов, эркеров, балконов, террас, примыков из плоскости наружной стены фасада объекта капитального строительства, обращенного к территории общего пользования. Выступ не более чем на 2,5 метра допускается на основании концепции архитектурно-средовой оформления, утвержденной правовым актом мэрии города Новосибирска; хороны, откосы подходов к объектам капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, может превышать отметку уровня земли не более чем на 0,45 метра; высота помещений первых этажей объектов капитального строительства, предназначенных для общественного использования или предпринимательства, обращенных к территории общего пользования, должна быть не менее 3,5 метра; Требование абзаца второго настоящего пункта не распространяется на объекты капитального строительства (кроме встроенно-пристроенных зданий, строений, сооружений), предназначенные исключительно для оказания гражданам медицинской помощи, дополнительного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения, размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков, зрелищ, зоопарков, зоосадов, оранжерий, сооружений религиозных обрядов и церемоний, размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих

РФ5420300020240333

Лист
24

		средового оформления, предусматривающая архитектурное освещение, архитектурное освещение объекта капитального строительства устраивается в соответствии с данной концепцией.
--	--	---

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

РФ5420300020240333	Лист 26
--------------------	------------

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»