



**ГРАНД ИСТЕЙТ**

Агентство независимых экспертиз

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

с 2003 года

8 (800) 707-70-25

www.grand-ocenka.ru

ИНН 6315661622, КПП 631501001, ОГРН 1146315007167

## **ОТЧЕТ № 572-2023**

**об оценке квартиры**

**Адрес: Российская Федерация,  
Новосибирская область, городской округ  
город Новосибирск, город Новосибирск, ул.  
Иванова, дом 8, кв 224**

**Дата определения стоимости: 26.01.2023**

**Заказчик: "Газпромбанк" (Акционерное Общество)**

**Заемщик: "Газпромбанк" (Акционерное Общество)**

**Исполнитель: ООО "Агентство независимых экспертиз "Гранд Истейт"**

**Дата составления: 27.01.2023**

**Самара • 2023**



## Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	3
1.1	Задание на оценку .....	3
1.2	Применяемые стандарты оценки .....	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы .....	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки .....	13
3.4	Фотографии Объекта оценки .....	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	28
	Социально-экономическое развитие Российской Федерации.....	28
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	41
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....	42
6.1	Основные этапы процесса оценки.....	42
6.2	Основные понятия и терминология.....	42
6.3	Выбор подходов к оценке.....	43
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	48
	48	
7.1	Выбор объектов-аналогов .....	48
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	50
7.3	Обоснование корректировок .....	51
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....	57
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	59
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	66
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	67
12	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	68
13	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....	83
14	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	89

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 92,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224
Адрес по ФИАС	г Новосибирск, ул Иванова, д 8, кв 224
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 92,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224  Кадастровый/условный номер: 54:35:091365:381
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023 99/2023/514890302
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для предоставления в банк ГПБ Взыскания для целей ипотечного кредитования
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки; участниками сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); датой оценки является дата, на которую совершилась бы сделка; предполагаемое использование объекта – текущее использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	26.01.2023
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для предоставления в органы судопроизводства
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Органы судопроизводства
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных

Параметр	Значение
стоимости	границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### 1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Агентство независимых экспертиз "Гранд Истейт", ИНН 6315661622, ОГРН 1146315007167 от 08.12.2014
Место нахождения Исполнителя	443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/55, офис 505
Почтовый адрес Исполнителя	г.Москва,ул. Новорогожская,д.30, 1 этаж , оф. 9/ г. Самара ул. Ульяновская, д.52, офис 505 / г. Тольятти, ул. Ворошилова, д.17, оф.309
Банковские реквизиты Исполнителя	Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара р/с 40702810754400030358 к/с 30101810200000000607 БИК 043601607
Контактная информация	Тел./факс 7(846) 212-99-88, 8 800 707 70 25, 8 927 692 73 06,email: zakaz-ocenka@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№922/2206141853, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 28.06.2022, срок действия: с 12.07.2022 по 11.07.2023.
Оценщик	Ерофеева Евгения Юрьевна Почтовый адрес Оценщика: г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ 55, оф. 505 / г. Тольятти, ул. Ворошилова, д.17, оф. 309 Трудовой договор: № 8 от 16.08.2016 E-mail: gladkovae@grand-ocenka.ru Номер контактного телефона: 8 846 212 99 88
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №632403734399 выдан 28.06.2016 г. Частным образовательным учреждением высшего образования «Международный институт рынка» (ЧОУ ВО «МИР»)
Стаж в области оценочной деятельности	С 16.08.2016
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027330-1 от 03.08.2021 г. по направлению «оценка недвижимости». Дата выдачи аттестата: 03.08.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "СФСО"(109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, стр. 10, оф. 20а), дата вступления 26.10.2016, дата выдачи св-ва 29.06.2021, номер в реестре СРО 165
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/2206271071, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 28.06.2022, срок действия полиса: с 11.07.2022 по 10.07.2023
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	"Газпромбанк" (Акционерное Общество)
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027700167110 присвоен 28.08.2000, место нахождения: -

#### 1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 92,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224
Кадастровый/условный номер	54:35:091365:381
Правообладатели оцениваемого имущества	Волобуева Жанна Нурмахановна, Право собственности, дата получения права: 02.07.2020
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Дата осмотра	26.01.2023
Дата оценки	26.01.2023
Период проведения оценки	С 26.01.2023 по 27.01.2023
Основание для проведения оценки	Договор № 11822 от 15.12.2021
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	68,9573 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 11 576 375 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	<b>11 576 375 (одиннадцать миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч триста семьдесят пять) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 167 877 (сто шестьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят семь) долларов США</b>
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки</b>	<b>9 446 322 (девять миллионов четыреста сорок шесть тысяч триста двадцать два) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 136 988 (сто тридцать шесть тысяч девятьсот восемьдесят восемь) долларов США</b>

Оценщик

**Ерофеева Евгения Юрьевна**

Начальник бюро оценки объектов жилой  
недвижимости

**Ерофеева Евгения Юрьевна**

М.П.

## **2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
9. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
12. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
13. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
14. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 10-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224, кадастровый/условный номер 54:35:091365:381.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	г.Новосибирск
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	жилая многоэтажная	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	4	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2020
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	3 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата



Описание здания, подъезда		
	визуального осмотра)	
Серия дома	Улучшенная	
Тип фундамента	монолитный железобетонный	
Этажность дома	25	
Материал стен	Монолитный (кирпичные, железобетонные)	
Характеристика перекрытий	монолитный железобетон	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Здание является аварийным/ветхим	Нет.	
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: Объект оценки не участвует в программе "Реновация"	
Объект относится к специализированному жилищному фонду (в соответствии со статьей 92 главы 9 Жилищного кодекса Российской Федерации)	Нет	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	10
Количество квартир на этаже	-
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	Нет данных
Площадь Объекта оценки, кв. м	92,50 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Имеет отдельную от других объектов недвижимости кухню	Да
Площади комнат, кв. м	Информация не предоставлена
Наличие балкона/лоджии	2 Балкона (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	-
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Имеет отдельный от других объектов недвижимости санузел (ванная комната и туалет)	Да
Вид из окна	Панорамный

Описание Объекта оценки	
Высота потолков, м	2,70
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Электрическая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Состояние исправное	
Обустройство кухни	Стандарт	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	плитка, ламинат
Потолок	плиты перекрытия
Стены	обои, плитка
Окна	пластиковые
Входная дверь / внутренние двери	металлическая / не установлены
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется завершение косметического ремонта

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Волобуева Жанна Нурмахановна, Право собственности, дата получения права: 02.07.2020
Обременения	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ

*Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр*

### 3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

**Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

**Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома**

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	117	3	3%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 3%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Новосибирская, Новосибирск, Иванова, д.8, 224	Объект оценки

### 3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Общий вид жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224



2. Общий вид жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224



3. Общий вид жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224



4. Общий вид жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224





5. Прилегающая к дому территория.



6. Прилегающая к дому территория.



7. Прилегающая к дому территория.



8. Прилегающая к дому территория.



9. Прилегающая к дому территория.



10. Таблица с адресом дома.



11. Дверь в подъезд.



12. Дверь в подъезд.





13. Лестничная площадка.



14. Лестничная площадка.



15. Лестничная площадка.



16. Лестничная площадка.



17. Лестничная площадка.



18. Лифт.



19. Дверь в квартиру.



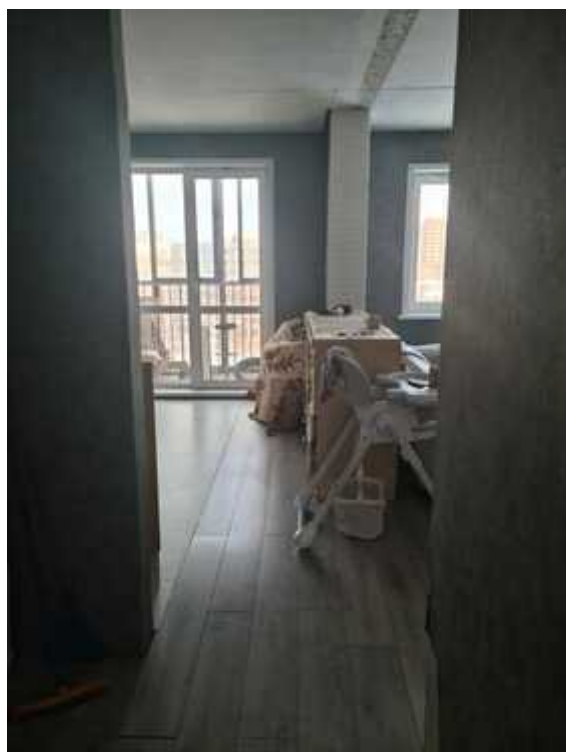
20. Коридор.



21. Коридор.



22. Коридор.



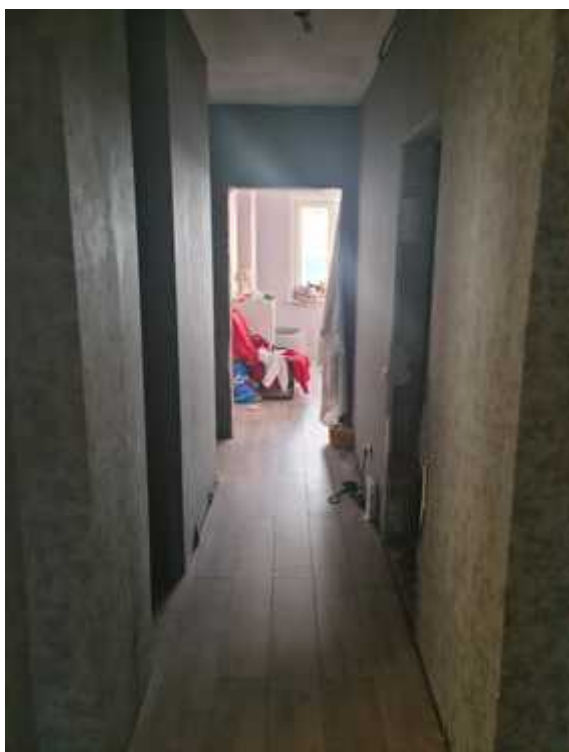
23. Коридор.



24. Коридор.



25. Коридор.



26. Коридор.



27. Помещение.



28. Помещение.





29. Жилая комната 1.



30. Жилая комната 1.



31. Жилая комната 1.



32. Жилая комната 1.



33. Жилая комната 1.



34. Балкон 2.



35. Жилая комната 2.



36. Жилая комната 2.



37. Жилая комната 2.



38. Жилая комната 2.



39. Жилая комната 2.



40. Жилая комната 2.





41. Жилая комната 3.



42. Жилая комната 3.



43. Жилая комната 3.



44. Жилая комната 3.





45. Жилая комната 4.



46. Жилая комната 4.



47. Жилая комната 4.



48. Жилая комната 4.



49. Кухня.



50. Кухня.



52. Балкон.



51. Кухня.



53. Балкон.



54. Балкон.



55. Санузел.



56. Санузел.



## **4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

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

Социально-экономическое развитие Российской Федерации

### **Социально-экономическое развитие Российской Федерации**

#### **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1595,7 млрд рублей, в январе-сентябре 2022 г. - 5437,4 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 105,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 8351,5 млрд рублей, или 105,2%.

Оборот розничной торговли в сентябре 2022 г. составил 3545,7 млрд рублей, или 90,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 31198,8 млрд рублей, или 94,5%.

В сентябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в сентябре 2021 г. - 95,2% и 4,8% соответственно).

Оборот оптовой торговли в сентябре 2022 г. составил 9903,9 млрд рублей, или 77,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 89859,8 млрд рублей, или 87,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2022 г. приходилось 29,7% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2022 г. оборот оптовой торговли на 80,1% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2021 г. - на 78,5%), оборот которых составил 7932,0 млрд рублей, или 79,3% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2021 года.

В сентябре 2022 г. зарегистрировано 23,4 тыс. организаций (в сентябре 2021 г. - 19,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 26,1 тыс. (в сентябре 2021 г. - 50,0 тыс. организаций).

В сентябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,5%.

В сентябре 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в сентябре 2021 г. - выросли на 1,0%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2022 г. увеличились на 0,2% (в сентябре 2021 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2022 г. выросли на 0,5% (в сентябре 2021 г. - не изменились).



Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2022 г. составила 19821,8 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,1% (с начала года - выросла на 7,3%).

На 1 ноября этого года федеральный бюджет РФ является профицитным. Это следует из оперативных данных портала «Электронный бюджет». Согласно приведенным на сайте цифрам, доходы казны составили 22,1 трлн рублей, расходы — 21,9 трлн. Таким образом, излишки бюджета достигают 138,4 млрд.

В январе-сентябре 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55296,9 млрд рублей и увеличился на 12,3% по сравнению с январем-сентябрем 2021 года.

Денежные расходы населения в январе-сентябре 2022 г. составили 53331,4 млрд рублей и увеличились на 10,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 45144,2 млрд рублей, что на 10,3% больше, чем в январе-сентябре 2021 года. В январе-сентябре 2022 г. прирост сбережений населения составил 1965,5 млрд рублей (в январе-сентябре 2021г. - 886,2 млрд рублей).

Реальные денежные доходы по оценке, в III квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,4%, в январе-сентябре 2022 г. по сравнению с январем-сентябрем 2021 г. - на 1,7%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,4%, в январе-сентябре 2022 г. по сравнению с январем-сентябрем 2021 г. - на 1,7%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2022 г. составила 59907 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,9%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2022 г. составила 942 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2022 г. увеличилась на 97 млн рублей (11,5%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в августе 2022 г. составила 32,0 млн человек (95,8% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек.

В сентябре 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 487,5 тыс. человек, или на 0,34% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 383,0 тыс. человек, или на 0,26%). В январе-августе 2022 г. наряду с естественной убылью (-425,0) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-62,6) тыс. человек.

В январе-августе 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 81 субъекте Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-августе 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-августе 2021 г. - в 1,6 раза), в 54 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,8 раза.

Естественный прирост населения в январе-августе 2022 г. зафиксирован в 12 субъектах Российской Федерации (в январе-августе 2021 г. - в 10 субъектах).

### Социально-экономическое развитие Новосибирской области

В Новосибирской области в текущем году отмечается увеличение оборота розничной торговли, индекса

промышленного производства, экспорта и оказанных платных услуг благодаря поддержке Правительства региона. О тенденциях и перспективах социально-экономического развития Новосибирской области в ходе пресс-конференции рассказал министр регионального экономического развития Лев Решетников. Для стабилизации экономики в регионе в начале 2022 года были приняты меры поддержки бизнеса и снижения социальной напряженности, принятые в марте этого года Правительством Российской Федерации и Правительством Новосибирской области.

«По итогам первого полугодия 2022 года по большинству показателей складывается положительная динамика. Индекс промышленного производства увеличился на 2,3% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Агропромышленный комплекс в Новосибирской области остается одной из стабильно работающих отраслей: за I квартал 2022 года объем производства продукции сельского хозяйства, произведенной в хозяйствах всех категорий, в сопоставимых ценах увеличился на 8,8% к уровню соответствующего периода 2021 года. Также отмечается стабильный спрос на товары и услуги: оборот розничной торговли увеличился на 3,4% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. В структуре оборота розничной торговли Новосибирской области преобладают непродовольственные товары, удельный вес которых составляет 53,4%, доля пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составила 46,6», – рассказал министр.

Кроме того, на 65% увеличился экспорт, в товарной структуре которого преобладают топливно-энергетические товары, продовольственные товары и сырье для их производства, машиностроительная продукция, оборудование и транспортные средства, продукция химической промышленности. Отмечается и рост платных услуг – за 6 месяцев этого года в соответствии с аналогичным периодом прошлого года он увеличился на 21,3%.

Как отмечает Лев Решетников, меры поддержки показывают свою востребованность и эффективность. Так, для системообразующих организаций сферы агропромышленного комплекса в рамках кредитования предоставляются кредиты по льготной ставке 10% годовых на срок до 12 месяцев. Систообразующим предприятиям сферы промышленности и торговли предоставляются льготные кредиты на поддержание текущей деятельности по ставке 11% годовых. По новым условиям запущена программа кредитования МСП, в рамках которой осуществляется льготное кредитование на оборотные и инвестиционные цели по ставке, привязанной к ключевой и не превышающей её более чем на 3%, сроком до трех лет. Также с 2017 года действует льготная программа кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей, в рамках которой сельхозпроизводители могут взять краткосрочный или инвестиционный кредит по ставке до 5% на развитие растениеводства и животноводства.

В настоящее время идет разработка прогноза социально-экономического развития Новосибирской области на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов. В этот период прогнозируется увеличение объемов производства в промышленности и сельском хозяйстве.

Источник информации: <https://novosibirsk.bezformata.com/listnews/razvitie-novosibirskoy-oblasti/109025170/>

## **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

### **Классификация недвижимости**

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, Оценщиком использовал классификацию недвижимости, предложенную Геннадием Моисеевичем Стерником.

### **Классификация недвижимости по назначению**

Вид	Подвид	Категория	Профиль
I). Жилье (жилая недвижимость)	1) многоквартирные жилые дома и комплексы	а) жилые дома и комплексы,	нет
		б) квартиры в многоквартирных жилых домах	нет
	2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и	в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.)	нет
		а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки	нет
		б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)	нет

Вид	Подвид	Категория	Профиль	
	комплексы	в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)	нет	
		г) сблокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)	нет	
		д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)	нет	
II) Коммерческая недвижимость	1) офисная недвижимость	а) офисные здания	- бизнес-центры, - здания административно-офисного назначения, - банковские здания.	
		б) офисные помещения в офисных зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
		в) офисные помещения в жилых зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
	2) торговая (ритейлинговая) недвижимость	а) имущественные комплексы ритейленгового назначения	- торговый центр, - развлекательный центр, - парк отдыха, - отель, - дом отдыха, - пансионат, - санаторий, - и др.	
		б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения	- торговый центр, - гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - автосалон, - театр, - кинотеатр, - клуб, - аква-парк, - найт-клуб, - боулинг, - ресторан, - кафе, - бар, - гостиница, - отель, - мотель, - и др.	
		в) помещения торгового (ритейлингового) назначения	- гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - медцентр, - автосалон, - паркинг индивидуального и коллективного использования, - пункт бытового обслуживания, - салон красоты, - обменный пункт, - парикмахерская, - фитнес-центр, - интернет-кафе, - апартаменты и номера в гостиницах, - и др.	
	3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения	нет	нет	
	III) Производственная и складская недвижимость	1) недвижимость производственных предприятий и транспорта	а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения	нет
			б) технопарки	нет
			в) вокзалы, депо, станции	нет
г) пристани, порты			нет	
д) другое			нет	
2) недвижимость производственного сервиса		а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство)	нет	
		б) автозаправки	нет	
		в) автомойки	нет	
		г) цеха и мастерские	нет	
		д) другое	нет	
3) складская недвижимость		а) открытые площадки-склады	нет	
		б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет	
		в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет	
		г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения	нет	
		д) холодильные и морозильные камеры	нет	
е) другое	нет			

Вид	Подвид	Категория	Профиль
	4) инженерные сооружения	а) мосты	нет
		б) трубопроводы	нет
		в) дороги	нет
		г) дамбы	нет
		д) другое	нет
IV) Недвижимость социально-культурного назначения	1) здания государственных и административных учреждений	нет	нет
	2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений	нет	нет
	3) религиозные объекты	нет	нет
	4) другое	нет	нет

Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

**Вывод:**

В соответствии с представленной классификацией, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен следующим образом:

1. Вид – жилье (жилая) недвижимость,
2. Подвид – многоквартирные жилые дома и комплексы,
3. Категория – квартиры в многоквартирных жилых домах.

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

Средняя цена за декабрь 2022

105 237 Р/м<sup>2</sup> ↑ 0,17%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 800 000 Р ↓ 0,20%	110 622 Р/м <sup>2</sup> ↑ 0,55%
Двухкомнатные	4 990 000 Р ↓ 0,16%	101 897 Р/м <sup>2</sup> ↑ 0,48%
Трехкомнатные	6 625 000 Р ↓ 1,06%	98 187 Р/м <sup>2</sup> ↑ 0,36%
Многокомнатные (4+)		93 946 Р/м <sup>2</sup> ↓ 1,20%

Цены на квартиры в новостройках



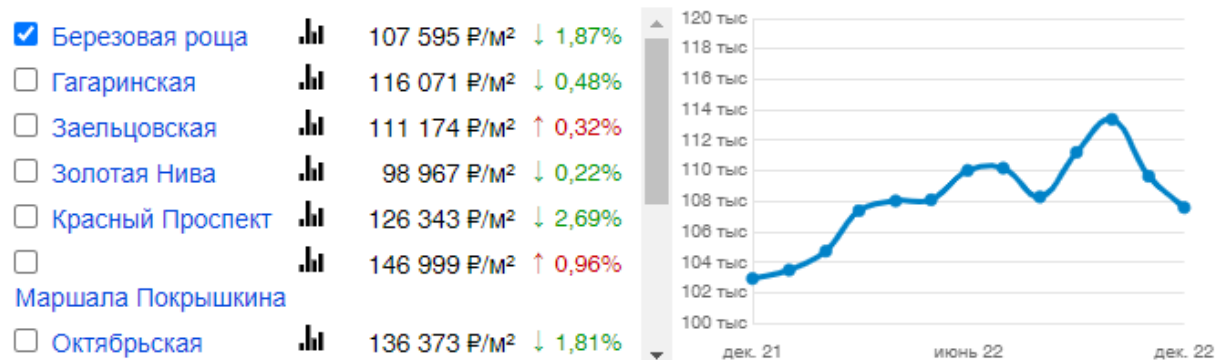




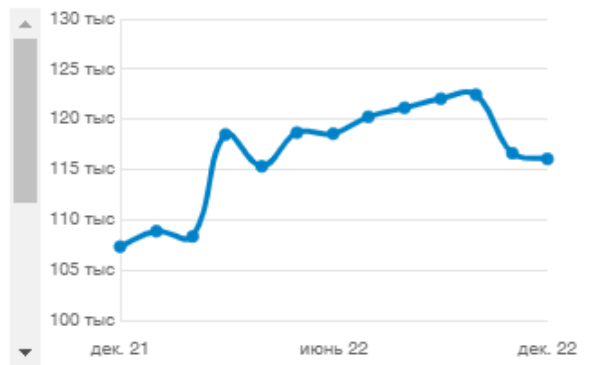
### Динамика стоимости квартир в Новосибирске

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
декабрь 2022	105 237 Р	↑ 0,17%
ноябрь 2022	105 048 Р	↑ 0,52%
октябрь 2022	104 502 Р	↑ 0,33%
сентябрь 2022	104 150 Р	↑ 0,86%
август 2022	103 252 Р	↑ 0,59%
июль 2022	102 639 Р	↑ 0,46%
июнь 2022	102 166 Р	↓ 0,08%
май 2022	102 249 Р	↑ 0,36%
апрель 2022	101 873 Р	↑ 2,46%
март 2022	99 427 Р	↑ 2,54%
февраль 2022	96 962 Р	↑ 1,69%
январь 2022	95 344 Р	↑ 2,31%
декабрь 2021	93 185 Р	

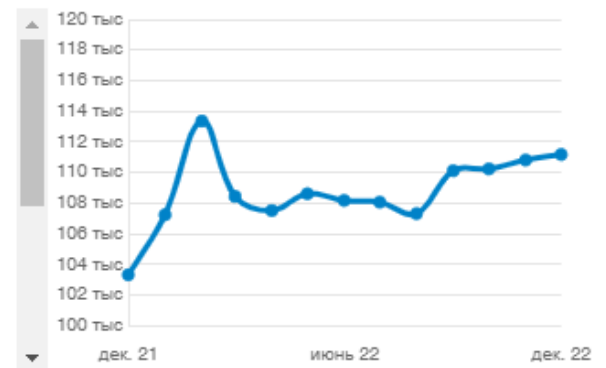
### Цены на квартиры в городе у станций метро (вторичка)



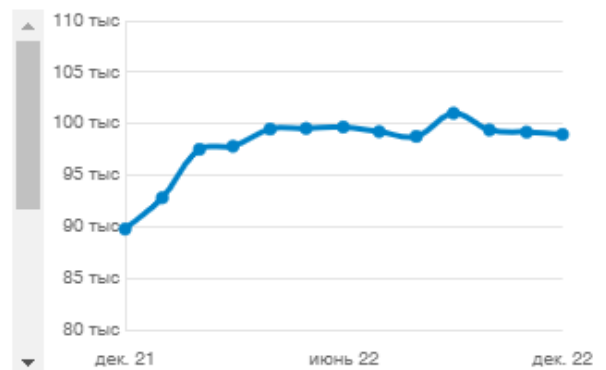
<input type="checkbox"/>	Березовая роща		107 595 Р/м²	↓ 1,87%
<input checked="" type="checkbox"/>	Гагаринская		116 071 Р/м²	↓ 0,48%
<input type="checkbox"/>	Заельцовская		111 174 Р/м²	↑ 0,32%
<input type="checkbox"/>	Золотая Нива		98 967 Р/м²	↓ 0,22%
<input type="checkbox"/>	Красный Проспект		126 343 Р/м²	↓ 2,69%
<input type="checkbox"/>	Маршала Покрышкина		146 999 Р/м²	↑ 0,96%
<input type="checkbox"/>	Октябрьская		136 373 Р/м²	↓ 1,81%



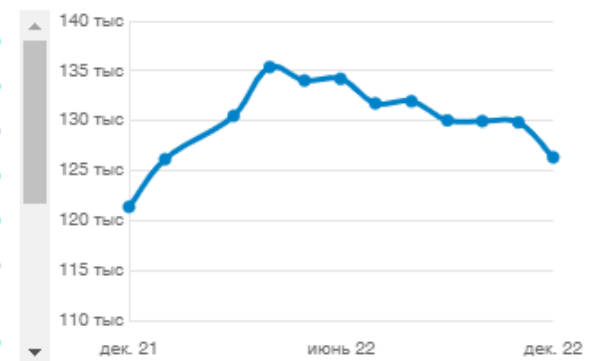
<input type="checkbox"/>	Березовая роща		107 595 Р/м²	↓ 1,87%
<input type="checkbox"/>	Гагаринская		116 071 Р/м²	↓ 0,48%
<input checked="" type="checkbox"/>	Заельцовская		111 174 Р/м²	↑ 0,32%
<input type="checkbox"/>	Золотая Нива		98 967 Р/м²	↓ 0,22%
<input type="checkbox"/>	Красный Проспект		126 343 Р/м²	↓ 2,69%
<input type="checkbox"/>	Маршала Покрышкина		146 999 Р/м²	↑ 0,96%
<input type="checkbox"/>	Октябрьская		136 373 Р/м²	↓ 1,81%



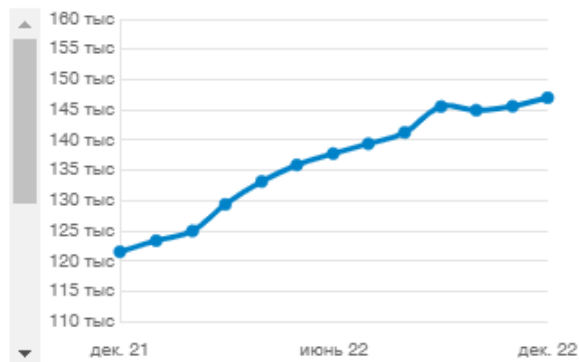
<input type="checkbox"/>	Березовая роща		107 595 Р/м²	↓ 1,87%
<input type="checkbox"/>	Гагаринская		116 071 Р/м²	↓ 0,48%
<input type="checkbox"/>	Заельцовская		111 174 Р/м²	↑ 0,32%
<input checked="" type="checkbox"/>	Золотая Нива		98 967 Р/м²	↓ 0,22%
<input type="checkbox"/>	Красный Проспект		126 343 Р/м²	↓ 2,69%
<input type="checkbox"/>	Маршала Покрышкина		146 999 Р/м²	↑ 0,96%
<input type="checkbox"/>	Октябрьская		136 373 Р/м²	↓ 1,81%



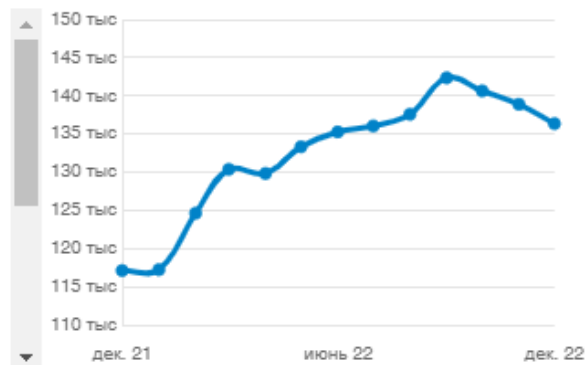
<input type="checkbox"/>	Березовая роща		107 595 Р/м²	↓ 1,87%
<input type="checkbox"/>	Гагаринская		116 071 Р/м²	↓ 0,48%
<input type="checkbox"/>	Заельцовская		111 174 Р/м²	↑ 0,32%
<input type="checkbox"/>	Золотая Нива		98 967 Р/м²	↓ 0,22%
<input checked="" type="checkbox"/>	Красный Проспект		126 343 Р/м²	↓ 2,69%
<input type="checkbox"/>	Маршала Покрышкина		146 999 Р/м²	↑ 0,96%
<input type="checkbox"/>	Октябрьская		136 373 Р/м²	↓ 1,81%



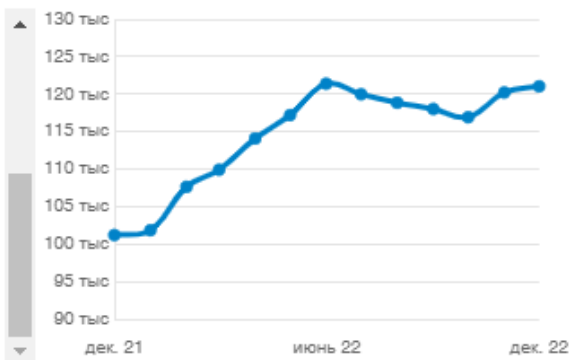
<input type="checkbox"/>	Березовая роща		107 595 Р/м²	↓ 1,87%
<input type="checkbox"/>	Гагаринская		116 071 Р/м²	↓ 0,48%
<input type="checkbox"/>	Заельцовская		111 174 Р/м²	↑ 0,32%
<input type="checkbox"/>	Золотая Нива		98 967 Р/м²	↓ 0,22%
<input type="checkbox"/>	Красный Проспект		126 343 Р/м²	↓ 2,69%
<input checked="" type="checkbox"/>	Маршала Покрышкина		146 999 Р/м²	↑ 0,96%
<input type="checkbox"/>	Октябрьская		136 373 Р/м²	↓ 1,81%



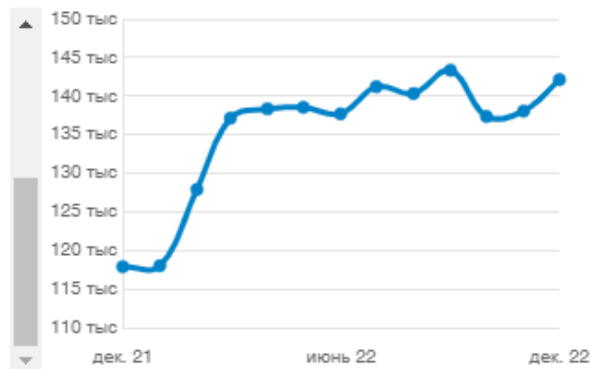
<input type="checkbox"/>	Березовая роща		107 595 Р/м²	↓ 1,87%
<input type="checkbox"/>	Гагаринская		116 071 Р/м²	↓ 0,48%
<input type="checkbox"/>	Заельцовская		111 174 Р/м²	↑ 0,32%
<input type="checkbox"/>	Золотая Нива		98 967 Р/м²	↓ 0,22%
<input type="checkbox"/>	Красный Проспект		126 343 Р/м²	↓ 2,69%
<input type="checkbox"/>	Маршала Покрышкина		146 999 Р/м²	↑ 0,96%
<input checked="" type="checkbox"/>	Октябрьская		136 373 Р/м²	↓ 1,81%

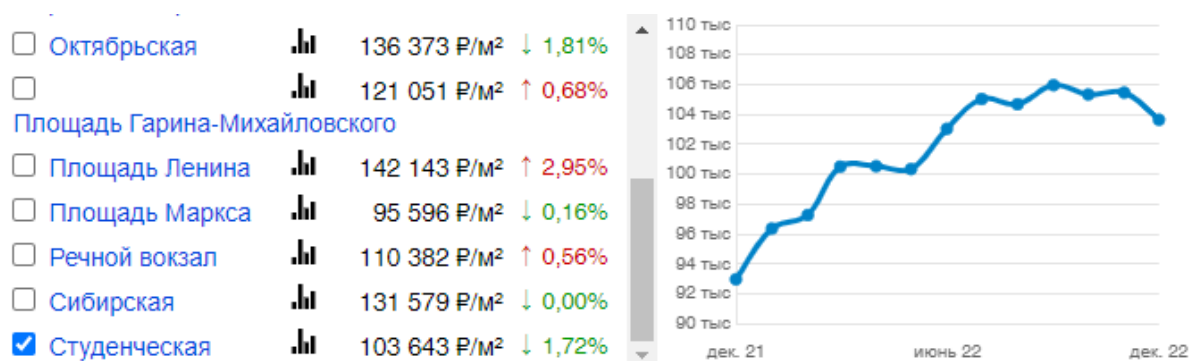
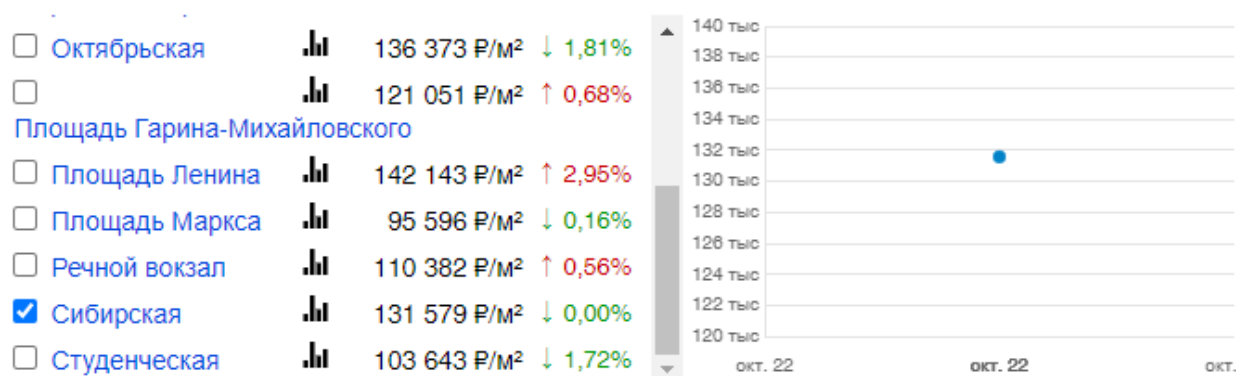
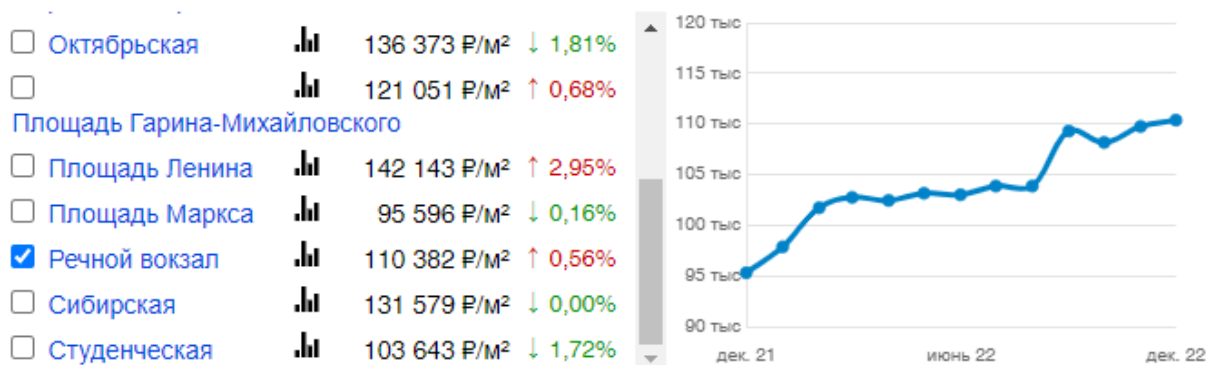
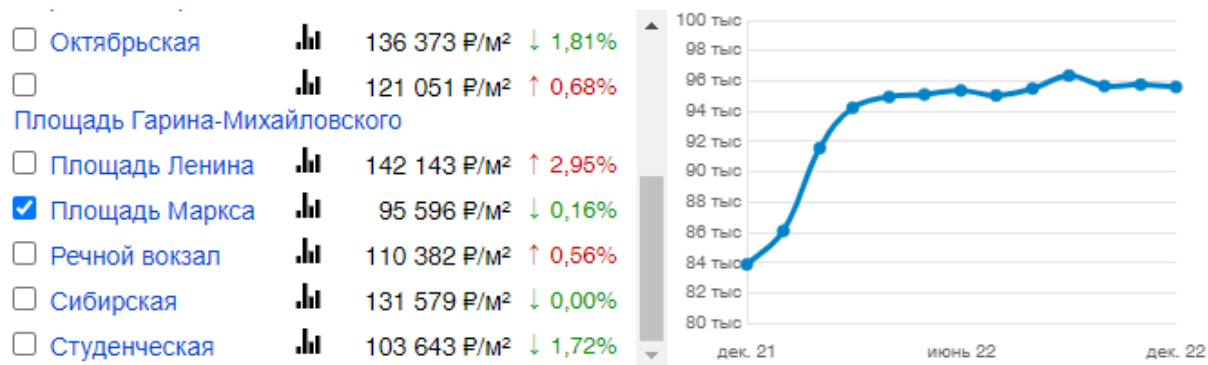


<input type="checkbox"/>	Октябрьская		136 373 Р/м²	↓ 1,81%
<input checked="" type="checkbox"/>	Площадь Гарина-Михайловского		121 051 Р/м²	↑ 0,68%
<input type="checkbox"/>	Площадь Ленина		142 143 Р/м²	↑ 2,95%
<input type="checkbox"/>	Площадь Маркса		95 596 Р/м²	↓ 0,16%
<input type="checkbox"/>	Речной вокзал		110 382 Р/м²	↑ 0,56%
<input type="checkbox"/>	Сибирская		131 579 Р/м²	↓ 0,00%
<input type="checkbox"/>	Студенческая		103 643 Р/м²	↓ 1,72%



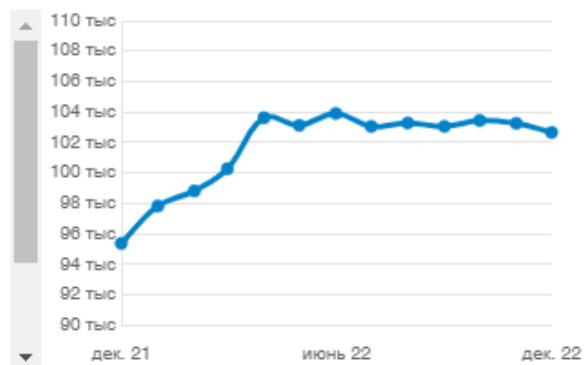
<input type="checkbox"/>	Октябрьская		136 373 Р/м²	↓ 1,81%
<input type="checkbox"/>	Площадь Гарина-Михайловского		121 051 Р/м²	↑ 0,68%
<input checked="" type="checkbox"/>	Площадь Ленина		142 143 Р/м²	↑ 2,95%
<input type="checkbox"/>	Площадь Маркса		95 596 Р/м²	↓ 0,16%
<input type="checkbox"/>	Речной вокзал		110 382 Р/м²	↑ 0,56%
<input type="checkbox"/>	Сибирская		131 579 Р/м²	↓ 0,00%
<input type="checkbox"/>	Студенческая		103 643 Р/м²	↓ 1,72%



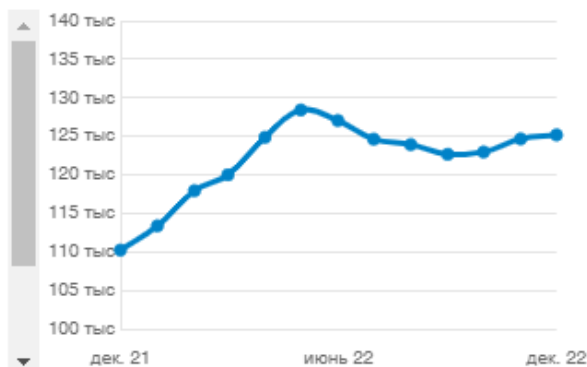


Стоимость вторичных квартир по районам Новосибирска

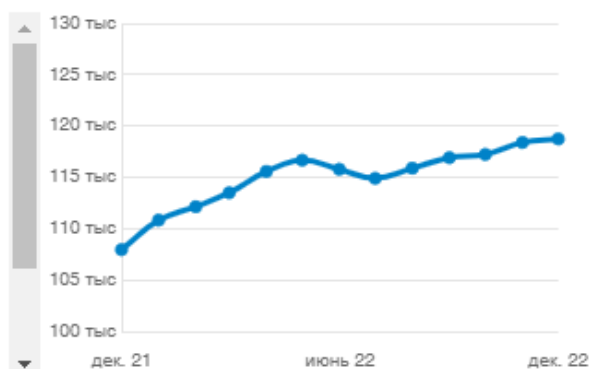
<input checked="" type="checkbox"/>	Дзержинский		102 663 Р/м²	↓ 0,57%
<input type="checkbox"/>	Железнодорожный		125 192 Р/м²	↑ 0,41%
<input type="checkbox"/>	Заельцовский		118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский		101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский		92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский		101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский		109 233 Р/м²	↑ 0,10%



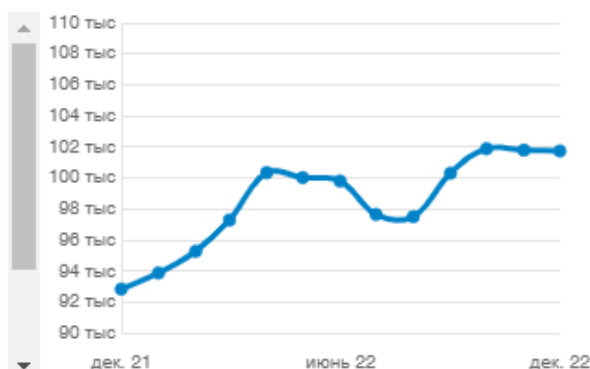
<input type="checkbox"/>	Дзержинский		102 663 Р/м²	↓ 0,57%
<input checked="" type="checkbox"/>	Железнодорожный		125 192 Р/м²	↑ 0,41%
<input type="checkbox"/>	Заельцовский		118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский		101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский		92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский		101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский		109 233 Р/м²	↑ 0,10%



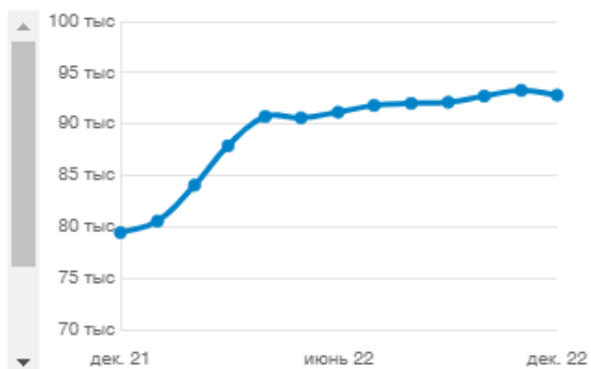
<input type="checkbox"/>	Дзержинский		102 663 Р/м²	↓ 0,57%
<input type="checkbox"/>	Железнодорожный		125 192 Р/м²	↑ 0,41%
<input checked="" type="checkbox"/>	Заельцовский		118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский		101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский		92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский		101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский		109 233 Р/м²	↑ 0,10%



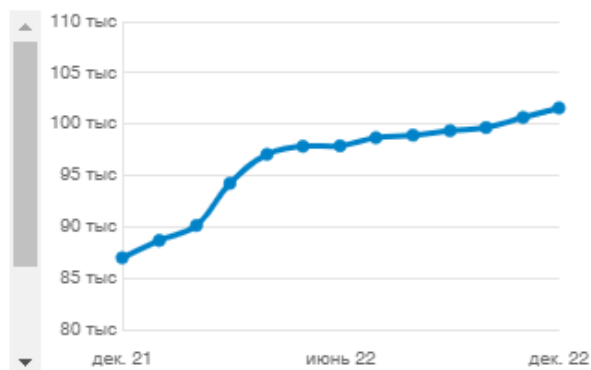
<input type="checkbox"/>	Дзержинский		102 663 Р/м²	↓ 0,57%
<input type="checkbox"/>	Железнодорожный		125 192 Р/м²	↑ 0,41%
<input type="checkbox"/>	Заельцовский		118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input checked="" type="checkbox"/>	Калининский		101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский		92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский		101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский		109 233 Р/м²	↑ 0,10%



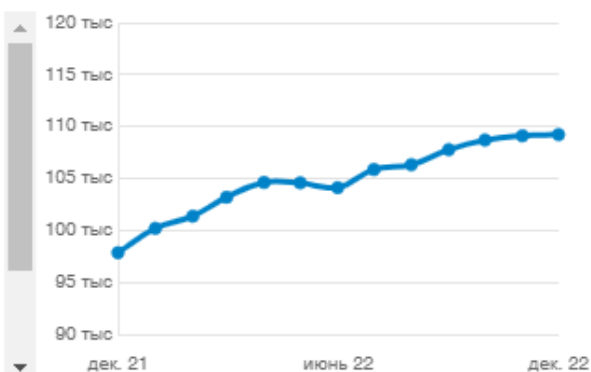
<input type="checkbox"/>	Дзержинский		102 663 Р/м²	↓ 0,57%
<input type="checkbox"/>	Железнодорожный		125 192 Р/м²	↑ 0,41%
<input type="checkbox"/>	Заельцовский		118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский		101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input checked="" type="checkbox"/>	Кировский		92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский		101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский		109 233 Р/м²	↑ 0,10%



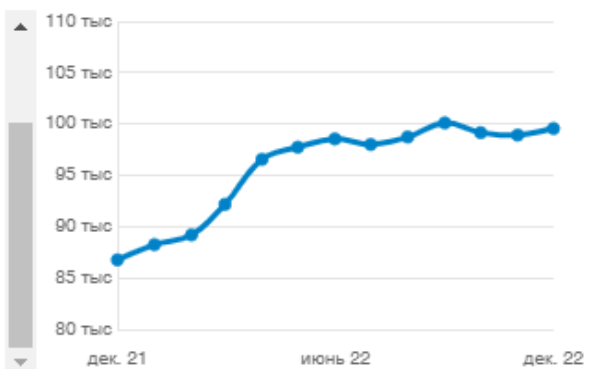
<input type="checkbox"/>	Дзержинский		102 663 Р/м²	↓ 0,57%
<input type="checkbox"/>	Железнодорожный		125 192 Р/м²	↑ 0,41%
<input type="checkbox"/>	Заельцовский		118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский		101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский		92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input checked="" type="checkbox"/>	Ленинский		101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский		109 233 Р/м²	↑ 0,10%



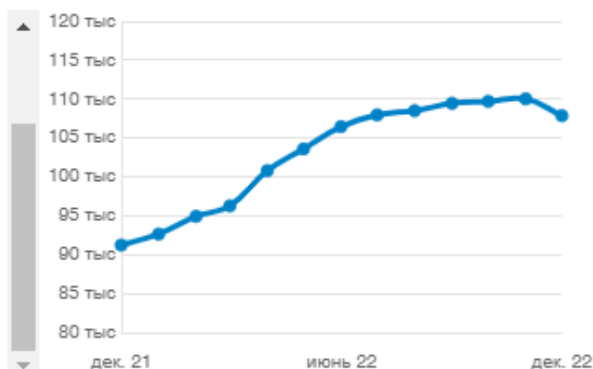
<input type="checkbox"/>	Дзержинский		102 663 Р/м²	↓ 0,57%
<input type="checkbox"/>	Железнодорожный		125 192 Р/м²	↑ 0,41%
<input type="checkbox"/>	Заельцовский		118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский		101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский		92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский		101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input checked="" type="checkbox"/>	Октябрьский		109 233 Р/м²	↑ 0,10%



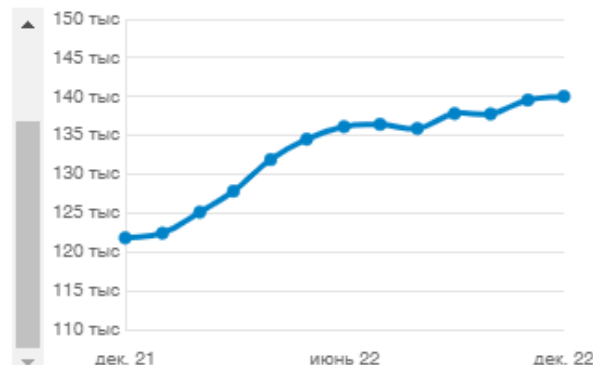
<input type="checkbox"/>	Заельцовский		118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский		101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский		92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский		101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский		109 233 Р/м²	↑ 0,10%
<input checked="" type="checkbox"/>	Первомайский		99 567 Р/м²	↑ 0,64%
<input type="checkbox"/>	Советский		107 879 Р/м²	↓ 1,96%
<input type="checkbox"/>	Центральный		140 042 Р/м²	↑ 0,33%



<input type="checkbox"/>	Заельцовский	118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский	101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский	92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский	101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский	109 233 Р/м²	↑ 0,10%
<input type="checkbox"/>	Первомайский	99 567 Р/м²	↑ 0,64%
<input checked="" type="checkbox"/>	Советский	107 879 Р/м²	↓ 1,96%
<input type="checkbox"/>	Центральный	140 042 Р/м²	↑ 0,33%



<input type="checkbox"/>	Заельцовский	118 750 Р/м²	↑ 0,29%
<input type="checkbox"/>	Калининский	101 745 Р/м²	↓ 0,05%
<input type="checkbox"/>	Кировский	92 817 Р/м²	↓ 0,50%
<input type="checkbox"/>	Ленинский	101 580 Р/м²	↑ 0,91%
<input type="checkbox"/>	Октябрьский	109 233 Р/м²	↑ 0,10%
<input type="checkbox"/>	Первомайский	99 567 Р/м²	↑ 0,64%
<input type="checkbox"/>	Советский	107 879 Р/м²	↓ 1,96%
<input checked="" type="checkbox"/>	Центральный	140 042 Р/м²	↑ 0,33%



Источник информации: <https://www.realtymag.ru/kvartira/prodazha/metro/novosibirsk/gagarinskaya/prices>

**Характеристика факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

№ пп	Ценообразующий фактор	Характеристика ценообразующих факторов для недвижимости
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка вносится при отягощении прав залогом, долгосрочной арендой и т.п. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройки земельного участка.
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Платеж денежными средствами / с привлечением заемных средств / Бартер и прочие иные системы расчетов
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (аффилированность), неполную информированность сторон, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (срочная продажа). При подозрении на нерыночные условия продажи рекомендуется исключить аналог из перечня объектов сравнения. В случае если Оценщик не располагает информацией о реальных сделках и вынужден ограничиваться информацией по предложениям, величина данного фактора будет соответствовать величине скидки на торг.
4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.



№ пп	Ценообразующий фактор	Характеристика ценообразующих факторов для недвижимости
5	Вид использования и (или) зонирование	Текущее использование помещения (жилое/коммерческое)
6	Местоположение объекта	Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. Если сопоставимый объект находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.
7	Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики	Необходимо проанализировать такие параметры, как размер здания (общая площадь), возраст здания (степень износа), состояние внутренней отделки.
8	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Корректировки применяются при оценке доходной недвижимости (состав арендаторов, условия договора аренды, качество управления, эксплуатационные расходы и т.п.).
9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Учитываются возможные различия в наиболее эффективном варианте использования оцениваемого и сопоставимых объектов.
10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Движимое имущество (мебель, оборудование) необходимо анализировать отдельно

**Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки**

Средняя цена за декабрь 2022

105 237 Р/м<sup>2</sup> ↑ 0,17%

База недорогих квартир

Однокомнатные 3 800 000 Р ↓ 0,20% 110 622 Р/м<sup>2</sup> ↑ 0,55%

Двухкомнатные 4 990 000 Р ↓ 0,16% 101 897 Р/м<sup>2</sup> ↑ 0,48%

Трехкомнатные 6 625 000 Р ↓ 1,06% 98 187 Р/м<sup>2</sup> ↑ 0,36%

Многокомнатные (4+) 93 946 Р/м<sup>2</sup> ↓ 1,20%

Цены на квартиры в новостройках

**Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость**

Влияние других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющие на их стоимость, не выявлено.

**Анализ ликвидности объекта оценки**

В ходе анализа степени ликвидности Оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности – транспортная доступность хорошая – подъездные пути имеют двустороннюю направленность;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) – низкая/средняя степень износа;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в наличии;
- площадь объекта оценки – средняя площадь объекта на рынке.

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

- высокая – 1-2 мес.,
- средняя – 3-6 мес.,
- низкая – 7-18 мес.



Учитывая указанные выше характеристики, Оценщик пришел к выводу, что степень ликвидности объекта оценки можно определить как «среднюю».

## 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

## **6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ**

### **6.1 Основные этапы процесса оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

### **6.2 Основные понятия и 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.

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.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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:

4. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
5. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
6. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
7. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
8. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Задаaniem на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

**Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества**

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

*Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».*

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

### 6.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

**Затратный подход** представляет собой 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.



Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

## **7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **7.1 Выбор объектов-аналогов**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости города расположения объекта оценки, с использованием публикуемых материалов <https://www.avito.ru/>, [cian.ru](https://www.cian.ru)

В ходе мониторинга рынка было выявлено несколько предложений о продаже объектов недвижимости, относящихся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с ним по ценообразующим факторам. В результате детального анализа из 20 предложений о продаже для проведения расчетов было выбрано 4 объекта, так как остальные 16 предложений не соответствовали установленным Оценщиком правилам отбора. Основные причины отказа от использования в расчетах выявленных предложений о продаже: в тексте объявления отсутствует полная информация об объекте, в стоимость предложения включена стоимость мебели и других дополнительных улучшений, длительный срок экспозиции (от даты подачи объявления до даты обновления), объект снят с продажи.

Объект оценки – квартира в жилом доме. Для сравнительного анализа оценщиком были подобраны соответствующие аналоги.

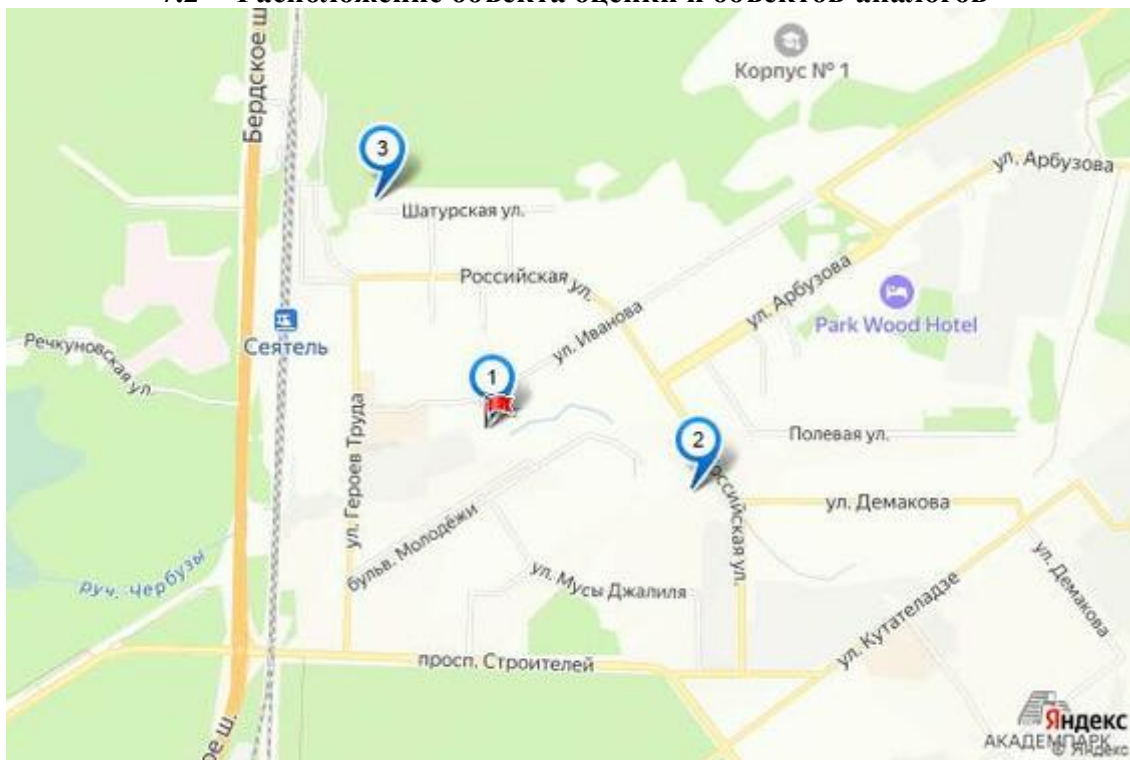
В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями

**Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик**

	<b>Аналог № 1</b>	<b>Аналог № 2</b>	<b>Аналог № 3</b>	<b>Аналог № 4</b>
Адрес	Новосибирск, г Новосибирск, ул Иванова, д 8	Новосибирск, г Новосибирск, б-р Молодежи, д 44	Новосибирск, г Новосибирск, ул Шатурская, д 12	Новосибирск, г Новосибирск, ул Иванова, д 8
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_636m_625et._2353962702">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_636m_625et._2353962702</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/280446415/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/280446415/</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_577m_1517et._2667717738">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_577m_1517et._2667717738</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/279251759/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/279251759/</a>
Контактная информация	тел. 89584097405	тел.89137251039	тел. 89584092247	тел.89137503771
Цена предложения, руб.	10 900 000	9 800 000	8 075 000	9 200 000
Цена за 1 кв. м, руб.	171 384	140 000	139 948	143 750
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Новосибирск	Новосибирск	Новосибирск	Новосибирск
Тип дома (материал стен)	Монолит-кирпич	Монолит	Монолит	Монолит-кирпич
Этаж	6/25	15/17	15/17	8/25
Наличие мебели/техники	да	нет	нет	нет
Площадь, кв. м	63,60	70,00	57,70	64,00
Сан. узел	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Летние помещения	Балкон	Лоджия	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Отличное (еврремонт)	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

## 7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Новосибирская, Новосибирск, Иванова, д.8, 224	Объект оценки
1	Новосибирск, г Новосибирск, ул Иванова, д 8 Новосибирск, г Новосибирск, ул Иванова, д 8	1, 4
2	Новосибирск, г Новосибирск, б-р Молодежи, д 44	2
3	Новосибирск, г Новосибирск, ул Шатурская, д 12	3

### 7.3 Обоснование корректировок

#### Корректировка на уторговывание.

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании данных портала Statrielt по состоянию на 01.10.2022 г. в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости. Учитывая текущую экономическую ситуацию, Оценщиком принято решение использовать в расчетах среднее значение для квартир вторичного рынка общей площадью до 70,00 кв.м., значение которой составляет  $(0,93-1,00)*100\%=-7,00\%$ ,

#### Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

#### Корректировка на материал стен дома.

Учитывается влияние материала стен жилого дома на стоимость квартиры: квартиры в блочных, панельных домах дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных.

Величина поправки на материал стен определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера[1], в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилые дома с разными материалами стен

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолит- ные стены	панель- ные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

[1] *Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 328 с. – стр.157, табл. 58*

#### Корректировка на этаж.

Расположение квартиры на первом и последних этажах снижают ее стоимость. Величина поправки на этаж расположения определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера[1], в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилые дома с разным этажом расположения.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

[1] Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 328 с. – стр.193, табл. 83

#### Корректировка на общую площадь.

Величина поправки на площадь определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера[1]

[1] Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 328 с.

#### Корректировка на сан. узел.

Величина поправки на тип санузла определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера[1] (

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

[1] Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2020, 328 с. – стр.241, табл. 125

#### Корректировка на летние помещения.

Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Величина поправки определена экспертным путем на основании анализа рынка и составляет от 1% до 5%.

#### Корректировка на местоположение.

Фактор является практически основополагающим при оценке недвижимости и практически формирует рыночную стоимость объекта. Данный фактор уникален для каждого объекта. Объект, расположенный в



благоприятном с точки зрения инвестора месте, обладает большей привлекательностью, и, следовательно, большей стоимостью. Справедливо и обратное утверждение.

- Адрес

Оценщиком изначально подбираются аналоги в г. Новосибирск, т.е. соответствующие объекту оценки по фактору «Местоположение и окружение. Адрес». Корректировка не требуется.

- Транспортная доступность

Оценщиком изначально подбираются аналоги с развитой транспортной доступностью, т.е. соответствующие объекту оценки по фактору «Местоположение и окружение. Транспортная доступность». Корректировка не требуется.

#### **Корректировка на наличие мебели/техники.**

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир(местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

#### **Корректировка на качество отделки.**

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

**Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м**

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -4000	от -7000	от -9500	от -12500	от -15500
Под чистовую отделку	от 4000	от 0	от -3000	от -5500	от -8500	от -11500
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 7000	от 3000	от 0	от -2500	от -5500	от -8500
Хорошее состояние	от 9500	от 5500	от 2500	от 0	от -3000	от -6000
Отличное (евроремонт)	от 12500	от 8500	от 5500	от 3000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 15500	от 11500	от 8500	от 6000	от 3000	от 0

## Описание ремонтных работ

*Без отделки / требуется капитальный ремонт.* Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

*Под чистовую отделку.* "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

*Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт.* Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

*Хорошее состояние.* "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

*Отличное (евроремонт).* "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

*Ремонт премиум класса.* "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

### Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S<sub>i</sub> – общее количество корректировок i-ого аналога;

#### **7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

**11 576 375 (одиннадцать миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч триста семьдесят пять) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 167 877 (сто шестьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят семь) долларов США.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом**

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Новосибирская, Новосибирск, Иванова, д.8, 224	Новосибирск, г Новосибирск, ул Иванова, д 8	0,0%	Новосибирск, г Новосибирск, б-р Молодежи, д 44	0,0%	Новосибирск, г Новосибирск, ул Шатурская, д 12	0,0%	Новосибирск, г Новосибирск, ул Иванова, д 8	0,0%
Цена предложения, руб.	—	10 900 000		9 800 000		8 075 000		9 200 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	171 384		140 000		139 948		143 750	
Уторговывание	—	-7,0%		-7,0%		-7,0%		-7,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	159 387		130 200		130 152		133 688	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Монолитный	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%
Этаж	10	6/25	0,0%	15/17	0,0%	15/17	0,0%	8/25	0,0%
Наличие мебели/техники	—	да	-2,9%	нет	0,0%	нет	0,0%	нет	0,0%
Площадь, кв. м	92,50	63,60	-6,5%	70,00	-4,8%	57,70	-8,3%	64,00	-6,4%
Санузел	Раздельный	Раздельный	0,0%	Совмещенный	-1,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	2 Балкона	Балкон	1,0%	Лоджия	1,0%	Балкон	1,0%	Балкон	1,0%
Общая процентная поправка		-15,4%		-11,8%		-14,3%		-12,4%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Отличное (евроремонт)	-5 500	Хорошее состояние	-2 500	Хорошее состояние	-2 500	Хорошее состояние	-2 500
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		139 491		120 980		117 435		123 425	
Весовые коэффициенты		0.2407		0.2407		0.2593		0.2593	
<b>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.</b>									<b>125 150</b>
<b>Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>11 576 375</b>



## 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

**Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов**

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	11 576 375	1,0	11 576 375
Доходный подход	Не применялся	—	—

*Источник: расчеты ООО "Агентство независимых экспертиз "Гранд Истейт"*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224, составляет: 11 576 375 (одиннадцать миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч триста семьдесят пять) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 167 877 (сто шестьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят семь) долларов США

## 9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно ст. 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, под ликвидационной стоимостью понимается 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.

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

### Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_u * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С<sub>u</sub> – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С<sub>p</sub>) равна:

$$С_p = С_u + Д = С_u + С_u * ((1 + R)^t - 1) = С_u * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

$t_{р}$  - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$  - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

### **Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки**

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

**Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки**

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
<b>Несистематический риск</b>												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							
Криминогенные факторы	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости</b>	<b>2,0</b>											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 4 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

**Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования**

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. <a href="http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/">http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/</a> )	11,18
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 4 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	3,7%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	<b>Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)</b>	<b>17,91</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные

покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене  $K_{\text{Э}}$ :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента  $K_{\text{Э}}$  от величины коэффициента эластичности спроса по цене  $E$  следующим выражением:

$$K_{\text{Э}} = (e^{1/E} - e^{-1/E}) / (e^{1/E} + e^{-1/E}), \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

**Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.**

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
<b>Среднее</b>	<b>Незначительное</b>	<b>Слабо-эластичный</b>
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: расчеты Оценщика.

**Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.**

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

**Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.**

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
<b>Слабо-эластичный</b>	<b>1,25</b>	<b>0,85</b>
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: расчеты Оценщика.

### Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

**Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки**

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	11 576 375
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		17,91
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	4
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,96
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	<b>Л</b>	<b>9 446 322</b>
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	68,9573
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США</b>	-	<b>136 988</b>

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8,

кв 224, составляет: **9 446 322** (девять миллионов четыреста сорок шесть тысяч триста двадцать два) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: **136 988** (сто тридцать шесть тысяч девятьсот восемьдесят восемь) долларов США.



## **10 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик 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 не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023 99/2023/514890302;

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

## 12 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Ерофеева Евгения Юрьевна**

паспорт: серия 3620 № 938241, выдан 29.06.2021 г.  
ГУ МВД РОССИИ ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
Код подразделения: 630-037

включен в реестр СРО «СФСО»:  
26.10.2016, регистрационный № 165

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «29» июня 2021 г.



М.А. Скатов

000574

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2206271071**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 28.06.2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Ерофеева Евгения Юрьевна</b> Адрес по месту регистрации: Самарская область, Шенталинский р-н, д. Васильевка, ул. Больничная, д. 1, кв. 2, Дата рождения: 07.12.1994г. Паспорт: 3620 938241 выдан ГУ МВД России по Самарской области 29.06.2021г. (630-037)
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 11.07.2022г. по 24 часа 00 минут 10.07.2023г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 11.07.2019 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5.000.000 (Пять миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>4.000 (Четыре тысячи) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922-2206271071 от 28.06.2022 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика: Мишарин Даниил Владимирович</b>	Код: 11382143

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.





**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Ерофеев**  
(Фамилия)  
**Олег Николаевич**  
(Имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(Гражданство)

« 20 » мая 1990 г. (Месяц рождения) (год рождения) (национальность)  
**Витебская область, г. Полоцк**  
(Место рождения)

и **Гладкова**  
(Фамилия)  
**Евгения Юрьевна**  
(Имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(Гражданство)

« 7 » декабря 1994 г. (Месяц рождения) (год рождения) (национальность)  
**Самарская область, Шенталинский район, д. Васильевка**  
(Место рождения)

заключили брак **3 июня 2021 г.**  
(число, месяц, год)

о чем **2021** года **июня** месяца **3** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **120219630000100686004**

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Ерофеев**  
жене **Ерофеева**

Место государственной регистрации **96300001 Дворец бракосочетания городского округа Самара управления ЗАГС Самарской области**  
(код и наименование органа, который выдает свидетельство государственной регистрации акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **96300001 Дворец бракосочетания городского округа Самара управления ЗАГС Самарской области**  
(код и наименование органа, который выдает свидетельство государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи « 3 » июня 2021 г.  
Руководитель *(подпись)* **А.С. Блюдина**  
(подпись и должность)

И-ЕР № 810335

Форм. ИРР, Москва, 2020, «Ф».



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027330-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Ерофеевой Евгении Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21г. № 211

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » августа 20 24г.

АО «ОЦУРОН», Москва, 2021 г., № 13/16-006







info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ерофеевой Евгении Юрьевны

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

о том, что

Ерофеева Евгения Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 26.10.2016 г. за регистрационным № 165

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 009391-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действом по 12.04.2021, продлен до 12.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» июля 2021г.  
Дата составления выписки «01» июля 2021г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ  
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802  
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

Частное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Международный институт рынка»  
(ЧОУ ВО «МИР»)

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

632403734399

Документ о квалификации

Регистрационный номер

477 - ФДО

Город

Самара

Дата выдачи

28 июня 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Гладкова**

**Евгения Юрьевна**

с 14 сентября 2015г. по 28 июня 2016г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО «МИР» по программе  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от 27 июня 2016 года

Аттестационной комиссии ЧОУ ВО «МИР»

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2206141853

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 28.06.2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Наименование организации / ООО «Агентство независимых экспертов и Гранд Истейт» Юридический адрес: 443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Яромарная, д. 55, оф. 505 ИНН: 6315661022 тел. +7(846) 212-99-88 р/с 4070281075440030358 банк Новодеповский банк ПАО Сбербанк г. Самара, БИК 043601607
<b>1. Срок действия полиса:</b>	Один год, с 00 часов 00 минут 12.07.2022г. по 24 часа 00 минут 11.07.2023г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2019 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Прельявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	500,000,000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	47,800 (Сорок семь тысяч восемьсот) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2206141853 от 28.06.2022г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Мишарин Даниил Владимирович Код 11382143

Экземпляр Полиса страхования получен с соблюдением  
Правил страхования оценщиков и согласен



## РЕШЕНИЕ № 4

### Единственного участника

### Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт»

г. Самара

«09» сентября 2021 г.

Я, Ульянов Алексей Викторович, 14.05.1979 года рождения, паспорт гражданина РФ 36 02 093467, выдан Красноглинским РОВД города Самары 18.05.2002 г., код подразделения 632-008, зарегистрированный по адресу: 443124 г. Самара, Октябрьский район, Пятая просека, д. 99, кв. 154, являясь единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» (далее – «Общество»),

#### РЕШИЛ:

1. Изменить фирменное наименование Общества с Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» на Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».

Полное фирменное наименование Общества на русском языке:

– **Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».**

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке:

– **ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».**

2. Внести следующие изменения в сведения о видах экономической деятельности Общества:

Включить следующие виды экономической деятельности по ОКВЭД:

- 71.20 Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
- 71.20.6 Экспертиза проектной документации, запасов полезных ископаемых и

подземных вод, геологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, результатов инженерных изысканий

- 71.20.62 Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий негосударственная

3. Принять и утвердить новую редакцию Устава Общества.

4. Подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц документы, необходимые для государственной регистрации изменений, связанных с изменением учредительных документов.

Единственный участник

ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»



Ульянин А.В.





cc7092e955614e70b5ed72cd94ebd963

Форма № Р50007

**Лист записи  
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГЕНТСТВО  
НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"**

*полное наименование юридического лица*

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 4 6 3 1 5 0 0 7 1 6 7

**внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ**

"16" сентября 2021 года  
*число            месяц (прописью)            год*

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2 2 1 6 3 0 4 0 3 2 6 7 9

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

**Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц**

1	Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"
3	ИНН	6315661622
4	КПП	631501001
5	Причина внесения сведений	Сокращенное наименование на русском языке добавлено
6	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"
<b>Адрес электронной почты, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
7	Причина внесения сведений	Добавлен
8	Эл. почта	GRAND-OCENKA@MAIL.RU

**Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц**

9	Количество видов экономической деятельности	3
		1
10	Код по ОКВЭД	71.20.62
11	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности

1

12	Наименование вида деятельности	Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий негосударственная
13	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
<b>2</b>		
14	Код по ОКВЭД	71.20.6
15	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
16	Наименование вида деятельности	Экспертиза проектной документации, запасов полезных ископаемых и подземных вод, геологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, результатов инженерных изысканий
17	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
<b>3</b>		
18	Код по ОКВЭД	71.20
19	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
20	Наименование вида деятельности	Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
21	Причина внесения сведений	Внесение в реестр

**Сведения о заявителях при данном виде регистрации**

22	Вид заявителя	Лицо, действующее от имени юридического лица без доверенности
<b>Данные заявителя, физического лица</b>		
23	Фамилия Имя Отчество	УЛЬЯНИН АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ
24	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	631302292685
25	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	631302292685

**Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц**

<b>1</b>		
26	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
27	Документы представлены	в электронном виде
<b>2</b>		
28	Наименование документа	Решение о внесении изменений в учредительный документ ЮЛ, либо иное решение или документ, на основании которого вносятся данные изменения
29	Документы представлены	в электронном виде
<b>3</b>		
30	Наименование документа	Учредительный документ ЮЛ в новой редакции
31	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 20 по Самарской области  
полное наименование налогового органа

"16" сентября 2021 года  
число      месяц (прописью)      год

Заместитель начальника

Филатов Алексей Андреевич

2

отдела



\_\_\_\_\_  
Подпись, Фамилия, инициалы



## Информационное письмо

В соответствии со ст.15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона. При этом, оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлению, указываемым в квалификационном аттестате.

В настоящем письме указано количество оценщиков в штате оценочной компании, реквизиты их договоров (полных) страхования ответственности, свидетельства о членстве в СРО, сведения о квалификационных аттестатах.

### 1. Ульянов А.В.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциации СРОО «СВОД» 27.06.2013г. за №347; полис страхования ответственности оценщика № № 922/2206281318 выдан СПАО «РЕСО-Гарантию», действителен с 11.07.2022 г. по 10.07.2023 г., страховая сумма 10 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №019076-1 от 17.05.2021г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №019377 от 17.05.2021г.;

### 2. Еришова А.А.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков Ассоциации СРОО «СВОД» 18.06.2014 г. за №491; полис страхования ответственности оценщика №922/2206239669 выдан СПАО «РЕСО-Гарантию», действителен с 11.07.2022 г. по 10.07.2023 г. Страховая сумма 50 000 000 руб.; квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019209-3 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка бизнеса»; квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019376-2 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества»; квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019075-1 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка недвижимости».

### 3. Маркелов Е.В.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциации СРОО «СВОД» 20.02.2015 г. за №615; полис страхования ответственности оценщика № 922/1985094212 выдан СПАО «РЕСО-Гарантию», действителен с 11.07.2022 г. по 10.07.2023 г., страховая сумма 50 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №019073-1 от 17.05.2021 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №024041-2 от 08.07.2021 г., квалификационный аттестат оценочной деятельности № 018137-3 от 18.09.2020г. по направлению «Оценка бизнеса».

### 4. Крыкин Ю.М.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциации СРОО «СВОД» 05.12.2016 г. за №859; полис страхования ответственности оценщика № 922/2188539687 выдан СПАО «РЕСО-Гарантию», действителен с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г., страховая сумма 50 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №019074-1 от 17.05.2021 г. по направлению «оценка недвижимости»; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019378-2 от 17.05.2021 г. по направлению «оценка движимого имущества»; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018139-3 от 18.09.2020 г. по направлению «оценка бизнеса».

### 5. Ерофеева (Гладкова) Е.Ю.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков СРО «СФСО» 26.10.2016 г. за №165; полис страхования ответственности оценщика № №922/2206271071 выдан СПАО «РЕСО-Гарантию», действителен с 11.07.2022 г. по 10.07.2023 г., страховая сумма 5 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027330-1 от 03.08.2021 г по направлению «оценка недвижимости».

### 6. Павлова (Бахматова) Н.В.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков Ассоциации СРОО «СВОД» 09.08.2016г. за №827; профессиональная ответственность Павловой Н.В. застрахована ООО "АМТ Страхование" филиал в г. Екатеринбург. Полис № TPL-2200051-96-218, на период с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г., страховая сумма 300 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "оценка недвижимости" №029182-1 от 06.09.2021г.

### 7. Чижова А.Е.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков Ассоциации СРОО «СВОД» 05.03.2020 г. за №1063; полис страхования ответственности оценщика СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» № 922/2127677326 от «22» февраля 2022 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с «25» февраля 2022 г. по «24» февраля 2023 г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 017810-1 от 20.12.2019г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 018188-3 от 09.10.2020г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 024042-2 от 08.07.2021г.

### 8. Сидоров В.С.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 20.11.2020 г. за № 2834, Полис страхования ответственности оценщика № 2100SB40R5301 выдан САО «ВСК», действителен с 09.11.2021 г. по 08.11.2022 г., страховая сумма 5 000 000 руб., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018203-1 от 16.10.2020 г. по направлению «оценка недвижимости».

### 9. Губанова А.О.

Оценщик, включена в реестр оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 23.11.2020 г. за №2836; полис страхования ответственности оценщика № 2100SB40R5298 выдан САО «ВСК», действителен с 08.11.2021 г. по 07.11.2022 г., страховая сумма 5 000 000 руб., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018205-1 от 16.11.2020 г. по направлению «оценка недвижимости».

Начальник бюро оценки объектов  
жильей недвижимости ООО  
«Агентство независимых экспертиз «Гранд Инстейт»



Ерофеева Е.Ю.



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» июня 2013 г.

Дата включения в реестр

№ 07

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство оценки «Гранд Истейт»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.ssumma.ru](http://www.ssumma.ru)





Система добровольной сертификации  
«Федеральный знак качества»

зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии  
рег. № РОСС RU.32176.043ЦС0

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЦЕНТР СЕРТИФИКАЦИИ И СТАНДАРТИЗАЦИИ»  
Россия, Санкт-Петербург, ул. Парковая, д. 4-Д, (812) 388-34-33

№ 00262

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ**

№ РОСС RU.043ЦС0.K00249

Выдан: **Обществу с ограниченной ответственностью**  
**«Агентство оценки «Гранд Истейт»,**  
**ИНН 6315661622**

443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/55, оф.505

**НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:**

система менеджмента качества применительно к  
оценке и экспертизе движимого и недвижимого имущества, оценке бизнеса, ценных бумаг,  
имущественных прав, бухгалтерской экспертизе, товароведческой экспертизе, строительно-  
технической экспертизе, землеустроительной экспертизе, почерковедческой экспертизе,  
транспортной трасологической и технической экспертизы

**СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ**  
**ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)**

Дата регистрации 22.03.2021

Срок действия до 22.03.2024

Заместитель руководителя органа



В.А. Смирнов

## 13 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023  
99/2023/514890302

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Раздел 1			
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 13.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 13.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Помещение</b>			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.01.2023 № 99/2023/514890302			
Кадастровый номер: _____		54:35:09 1365:381	
Номер кадастрового квартала:	54:35:091365		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Иванова, дом 8, кв 224		
Площадь:	92.5		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 10		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	673936.5		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
<small>М.П.</small>		<small>инициалы, фамилия</small>	
<b>Помещение</b>			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.01.2023 № 99/2023/514890302			
Кадастровый номер: _____		54:35:09 1365:381	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:091365:157		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из _____	данные отсутствуют		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023  
99/2023/514890302

в которых образован объект недвижимости:	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ботвинко Вячеслав Викторович №54-14-556
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего листов выписки:
<b>13.01.2023</b>	№ <b>99/2023/514890302</b>		
Кадастровый номер:	<b>54:35:091365:381</b>		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное"
Особые отметки:	: Годпостройки не указан,удалить помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Русаков Максим Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023  
99/2023/514890302

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(один объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
13.01.2023 № 99/2023/514890302		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:091365:381	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Волбуева Жанна Нурмахановна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 54:35:091365:381-54/163/2020-1 от 02.07.2020		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.07.2021	
	номер государственной регистрации:	54:35:091365:381-54/163/2021-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
3.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (23889/21/54009-ИП) №628530934/5409 от 30.06.2021, ОСП по Советскому району г. Новосибирска	
3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.07.2022	
	номер государственной регистрации:	54:35:091365:381-54/163/2022-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
3.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 86284/22/54009-ИП №665401022/5409 от 28.06.2022, ОСП по Советскому району г. Новосибирска	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение		(один объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
13.01.2023 № 99/2023/514890302		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:35:091365:381	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.05.2022	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023  
99/2023/514890302

	номер государственной регистрации:	54:35:091365:381-54/163/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (65170/22/54009-ИПУ №660919830/5409 от 23.05.2022, ОСП по Советскому району г.Новосибирска
3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.09.2022
	номер государственной регистрации:	54:35:091365:381-54/163/2022-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя(Чумакова Алёна Геннадьевна) о запрете (95455/21/54009-ИПУ №675014449/5409 от 15.09.2022, ОСП по Советскому району
3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	20.09.2022
	номер государственной регистрации:	54:35:091365:381-54/163/2022-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя(Чумакова Алёна Геннадьевна) о запрете 133215/21/54009-ИП №675014414/5409 от 15.09.2022, ОСП по Советскому району

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		
<b>Помещение</b>		
<small>(оно объекте недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :
<b>13.01.2023</b>	№ <b>99/2023/514890302</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<b>54:35:091365:381</b>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023  
99/2023/514890302

3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	20.09.2022
	номер государственной регистрации:	54:35:091365:381-54/163/2022-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя(Чумакова Алёна Геннадьевна) о запрете(135970/21/54009-ИП) №675014392/5409 от 15.09.2022, ОСП по Советскому району г. Новосибирска
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.09.2022
	номер государственной регистрации:	54:35:091365:381-54/163/2022-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя(Киреева Светлана Викторовна) о запрете(39288/21/54002-ИП) №260441257/5402 от 15.09.2022, ОСП по Железнодорожному району г. Новосибирска

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

<b>Помещение</b>			
<small>(без объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
<b>13.01.2023 № 99/2023/514890302</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>54:35:091365:381</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	02.07.2020
		номер государственной регистрации:	54:35:091365:381-54/163/2020-2
3.2.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.03.2019 по 12.02.2035	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023  
99/2023/514890302

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Газпромбанк" (Акционерное общество), ИНН: 7744001497
	основание государственной регистрации:	"Договор участия в долевом строительстве (с приложением №1 У №Ив-224 от 15.02.2019
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявок о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

# 14 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

← → ↻ 🏠 avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k\_kvartira\_636m\_625et\_2353962702 🔍 📄 ☆

📧 Входящие (21) - gl... 🏦 Банк-Оценщик 🔄 Мои задачи 📄 Отчёты | Конструкт... 🏠 Продажа квартир...

## 3-к. квартира, 63,6 м<sup>2</sup>, 6/25 эт.

💖 Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

**10 900 000 Р**  
171 384 Р за м<sup>2</sup>

8 958 409-74-05

Написать сообщение Онлайн



Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

ООО "Центр недвижимости"  
Агентство  
На Авито с ноября 2014 🏆  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ирина



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: отдельный
Общая площадь: 63,6 м <sup>2</sup>	Окна: на улицу
Площадь кухни: 11,7 м <sup>2</sup>	Ремонт: дизайнерский
Жилая площадь: 29,8 м <sup>2</sup>	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 6 из 25	Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: альтернативная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека
Высота потолков: 2,8 м	

# Аналог 1

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k\_kvartira\_636m\_625et\_2353962702

Входящие (21) - gl... Банк-Оценщик Мои задачи Отчёты | Конструкт... Продажа квартир...

## Расположение

Новосибирская область, Новосибирск, Советский район, микрорайон Академгородок, ул. Иванова, 8 р-н Советский

10 900 000 ₽  
171 384 ₽ за м²

8 958 409-74-05

Написать сообщение Онлайн

## Описание

Предлагаем к продаже квартиру в ЖК "VivaNova": комфортный этаж; отличный современный ремонт; качественные отделочные материалы; удачная полноценная планировка; в комнате и на кухне есть выход на балкон, в подарок покупателю остаётся кухонный гарнитур. Звоните, покажем в удобное для Вас время.

## О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный  
Год постройки: 2021  
Этажей в доме: 25  
Пассажирский лифт: 2  
Грузовой лифт: 2

В доме: консьерж  
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка  
Парковка: подземная, открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

ООО "Центр недвижимости"  
Агентство  
На Авито с ноября 2014  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ирина

## Ипотека на Авито

Стоимость жилья: 10 900 000 ₽  
Первый взнос: 2 180 000 ₽  
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
АВ РОССИЯ	10,25%	85 599 ₽
Металлинвест...	10,5%	87 059 ₽
ДОМ.РФ	10,6%	87 645 ₽
Райффайзенб...	10,69%	88 174 ₽

Перейти к анкете Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса.

№ 2353962702 - 6 января в 10:39 - 1774 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

## 2-к. квартира, 57,7 м², 15/17 эт.

8 075 000 ₽

139 948 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 409-22-47

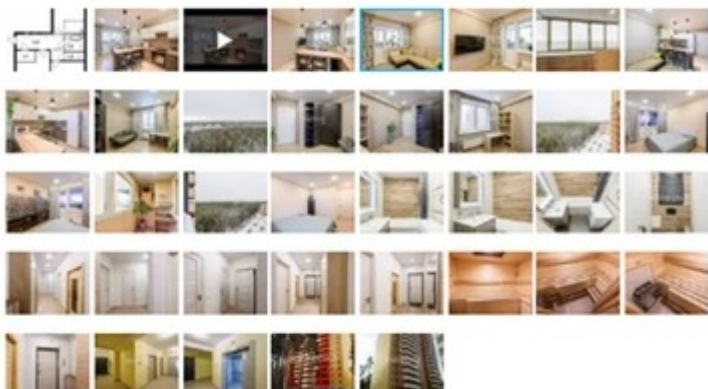
Агентство недвижимости  
Жилфонд

Агентство

На Авито с сентября 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Примаченко Андрей Васильевич



Рыночная цена  
Похожие продаются за столько же

### О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 57.7 м²

Площадь кухни: 17.2 м²

Жилая площадь: 26.5 м²

Этаж: 15 из 17

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Ремонт: евро

Способ продажи: свободная



## Аналог 3

→ ↻ 🏠 [avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_577m\\_1517et\\_2667717738](https://avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_577m_1517et_2667717738) 🔍 📄

Входящие (21) - gl... Банк-Оценщик Мои задачи Отчёты | Конструкт... Продажа квартир...

### Расположение

Новосибирск, Советский район, микрорайон Академгородок,  
Шатурская улица, 12  
р-н Советский

[Показать карту](#) ▾

**8 075 000 ₽**

139 948 ₽ за м²

**8 958 409-22-47**

Агентство недвижимости

Жилфонд

Агентство

На Авито с сентября 2015 🏆

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Примаченко Андрей Васильевич

### Описание

Советский район, г.Новосибирск, ул. Шатурская.

По объекту принят задаток.Продается прекрасная двухкомнатная квартира с большой кухней (17 м2) и сауной в экологически чистом районе вдали от шумных дорог!!

Вокруг дома растет сосновый бор, что позволяет воссоединиться с природой, слыша пение птиц и звуки леса! Жители дома могут осуществлять пешие душевные летние прогулки по бору, зимой на лыжах, летом на велосипеде!

Квартира расположена на 15 этаже на две стороны дома, что дает возможность наслаждаться восходом и закатом солнца, наблюдать отличный панорамный вид на кроны деревьев соснового бора. В квартире всегда солнечно и свежо!

В квартире сделан качественный евроремонт: натяжные потолки, на полу коммерческий ламинат с высокой степенью защиты и прочности. В ванне и туалете уложена дорогая и качественная плитка, установлена сантехника из Германии. Установлены современные радиаторы отопления с регуляторами температуры, счётчики учёта расхода воды и тепла. Балкон застеклен, утеплен, проведено отопление, обшит. Второй балкон застеклен и обшит. Поставлены качественные межкомнатные двери и новая входная металлическая дверь с повышенной шумоизоляцией. Высота потолков в квартире 2,7м. При продаже остаётся кухонный гарнитур со всей встроенной техникой и мебель в ванной комнате. Остальное по договоренности.

Дом построен в 2016 из кирпича и монолита. В доме всего два подъезда с 4 квартирами на этаже. Установлены современные лифты: грузовой и пассажирский. Двор и дом оснащены видеонаблюдением, удобными входными группами, современной детской площадкой со специальным покрытием и вынесенными за её пределы наземными многочисленными парковками. А за домом, в тени леса, есть небольшая спортивная площадка.

У дома выгодное месторасположение, всё необходимое в пешей доступности: остановка наземного транспорта, ЖД станция Сеятель (возможность ездить в Новосибирск города без пробок), 2 детских сада, школы №161 и №190, магазины - Ярче, Магнит, Золотая роща, Добрянка, торговый центр Эдем, рынки: со свежими овощами, фруктами, мясом, рыбой, молочные лавки, почта, банки, клиника имени Мешалкина, музей Паровозов.

Приглашаем на показы квартиры !!

При звонке, пожалуйста, сообщите номер варианта -  
JV002054133028

### О доме

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 17

## О доме

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 17

# 8 075 000 ₽

139 948 ₽ за м²

8 958 409-22-47

## Ипотека на Авито

Стоимость жилья

8 075 000 ₽

Первый взнос

1 615 000 ₽

Срок ипотеки

20 лет

Агентство недвижимости

Жилфонд

Агентство

На Авито с сентября 2015 🏆



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Примаченко Андрей Васильевич

## Одна заявка в несколько банков

Металлинвест...	ДОМ.РФ	АБ РОССИЯ	Райффайзенб...
10,5%	10,6%	10,65%	10,89%
64 495 ₽	64 930 ₽	65 148 ₽	66 196 ₽

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса.](#)

№ 2667717738 · 8 января в 13:40 · 468 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 4

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/279251759/


Входящие (21) - gl... Банк-Оценщик Мои задачи Отчёты | Конструкт... Продажа квартир... Други

сегодня, 11:17 1 034 просмотра, 3 за сегодня

### 3-комн. квартира, 64 м<sup>2</sup>

в ЖК «Vivapova (Виванова)», Иванова, 8, сдан в 1 кв. 2020  
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Советский, мкр. Нижняя зона Академгородка, Академгородок микрорайон, ул. Иванова, 8 На карте

В избранное



12 фото

64 м <sup>2</sup> Общая	32 м <sup>2</sup> Жилая	18,5 м <sup>2</sup> Кухня	8 из 25 Этаж	2020 Построен
----------------------------	----------------------------	------------------------------	-----------------	------------------


3х комнатная евро! Новый дом в центре м-н ЦШ (нижняя зона Академгородка) огорожена территория, подземный паркинг, видео наблюдение, современная придомовая территория!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



**Хорошая цена** **Только на Циан**

## 9 200 000 Р

143 750 м/м<sup>2</sup>  
от 72 445 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа

### +7 913 750-37-71

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Верните в объявлении показанный временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РусРюэлт**

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,29%



Аналог 4

The screenshot shows a web browser window with the URL [novosibirsk.cian.ru/sale/flat/279251759/](https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/279251759/). The page displays details for a 3-room apartment (3-комн. квартира, 64 м²). The main price is 9 200 000 ₽, with a price per square meter of 143 750 ₽/м². The listing includes a table of house characteristics, a contact phone number (+7 913 750-37-71), and a note about SMS notifications.

О доме		По данным Циан
Год постройки	2020	
Тип дома	Монолитный	
Подъезды	1	
Отопление	Центральное	
Аварийность	Нет	

**9 200 000 ₽** +  
143 750 ₽/м²  
от 72 445 ₽/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа  
**+7 913 750-37-71**  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

## Аналог 2

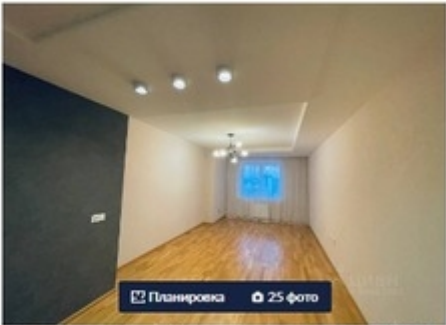
novosibirsk.cian.ru/sale/flat/280446415/

Обновлено: 26 ян, 23:40 778 просмотров, 19 за сегодня

### 2-комн. квартира, 70 м<sup>2</sup>

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Советский, нпр. Нижняя зона Академгородка, Академгородок микрорайон, бул. Молодежи, 44 На карте

В избранное Сравнить



Планировка 25 фото

Общая площадь: 70.0 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 45.0 м<sup>2</sup> Площадь кухни: 13.5 м<sup>2</sup>

Этаж: 15 из 17 Год постройки: 2019

Предлагается к продаже отличная 2-х комнатная квартира (фактически 3-х комнатная студия) в самом центре Нижней зоны Академгородка!

В шаговой доступности торговый центр "Эдем", гимназия "Горностай"!

В квартире выполнен качественный ремонт - ни кто не жил!

Огороженная территория, всегда есть парковочные места!

Квартира в чистой продаже!

Комиссия покупателем оплачивается отдельно!

Просмотр в удобное для Вас время!

Свернуть

**9 800 000 Р**

Следить за изменением цены

В ипотеку от 77 170 Р/мес

Стоимость метра 140 000 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

**+7 913 725-10-39**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Сибриалт**  
Документы проверены

**циан.ипотека**

Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10.29%

## Аналог 2

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/280446415/

1) - gl... Банк-Оценщик Мои задачи Отчёты | Конструкт... Продажа квартир... Купить квартиру в... Купить квартиру в...

Фотографии (26) Описание На карте Ипотека Похожие объявления 2-комн. квартира, 70 м²

Свернуть

### О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	70.0
Жилая площадь	45.0
Площадь кухни	13.5
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Дизайнерский

### О доме

Год постройки	2019
Лифт	4 всего
Тип дома	Монолитный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	2
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

[Подписаться на дом](#)

**9 800 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

В ипотеку от 77 170 ₽/мес

Стоимость метра 140 000 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека военная

**+7 913 725-10-39**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ