

ОТЧЁТ № 217/22

об определении рыночной стоимости квартиры расположенной по адресу:
Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 4, кв. 53

Заказчик: Банк «Левобережный» (ПАО)

Дата проведения оценки: 05 сентября 2022 года

Дата осмотра объекта оценки: Не производился

Дата составления отчёта: 08 сентября 2022 года

Новосибирск

Исх. № 217/22
от 08 сентября 2022 г.

В соответствии с Договором 217-09/22 от 05 сентября 2022 года, специалистами ООО КЦ «ЭКСПЕРТ» проведена оценка рыночной стоимости квартиры, общей площадью 137,7 м², расположенной на 7-м этаже 13-ти этажного жилого дома по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 4, кв. 53.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчёте, основаны на опыте и профессиональных знаниях, а также на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования рынка. Отдельные части Отчёта не могут трактоваться обособленно от других его частей. Возможна лишь трактовка всего Отчёта в целом, с учетом принятых при его составлении ограничений и допущений.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний.

Характеристика объекта оценки, данные о проведенных расчетах и сделанных выводах о величине стоимости, приведены в письменном отчёте. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29 июля 1998 года;
- Федеральными стандартами оценки № 1 утвержденные Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральными стандартами оценки № 2 утвержденные Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральными стандартами оценки № 3 утвержденные Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральным стандартом оценки № 7 утвержденным Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611;
- Федеральным стандартом оценки № 9 утвержденным Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01 июня 2015 года № 327;
- Федеральный стандарт оценки № 12 утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 17 ноября 2016 года № 721;
- Кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков СРО «СОЮЗ» от 31.12.2015 года;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» от 10.09.2008 года.

Основываясь на выполненном анализе исходной информации, полученные результаты позволяют сделать вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости квартиры, общей площадью 137,7 м², расположенной на 7-м этаже 13-ти этажного жилого дома, 2008 года постройки, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 4, кв. 53, по состоянию на 05 сентября 2022 года округленно составляет:

25 090 000 (Двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки составила:

17 971 000 (Семнадцать миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей

Генеральный директор
ООО КЦ «ЭКСПЕРТ»



Т.Ю. Шохина

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	6
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	
3.2. Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки	
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений на рынке недвижимости	
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение	
3.5. Основные выводы по разделу	
4. КОЛИЧЕСТВЕННОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
4.1. Характеристика местоположения объекта оценки	
4.2. Общая характеристика здания	
4.3. Характеристика объекта оценки	
4.4. Определение величины физического износа.	
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	
5.2. Описание процесса оценки	
5.3. Описание последовательности определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	
5.4. Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогами	
5.5. Определение итоговой и ликвидационной стоимости	
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	25
7. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ	26
7.1. Источники информации, используемые в отчете об оценке	
7.2. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке	
7.3. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности	
7.4. Термины и определения	
8. ВЫВОДЫ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ	28

ПРИЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки на карте города

Фотографии объекта оценки

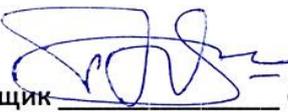
Документы на объект оценки

Образовательные документы и сертификаты

Страховой полис страхования гражданской ответственности оценщика

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв.м	
	Квартира		4	7	137,7	81,8	-
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений		
Нет		Да		Запрещение регистрации от 07.12.2021			
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %		
	Многоквартирный жилой дом	17	2004	--	15,0		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв			
	Новосибирская обл.	-	г. Новосибирск	ул. Крылова, д. 4, кв. 53			
Цель оценки	определение рыночной/ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для принятия управленческих решений						
Заказчик оценки	Банк «Левобережный» (ПАО)						
Основание оценки	Договор 217-09/22 от 05 сентября 2022 года						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для принятия управленческих решений. Отчёт об оценке не может применяться для иных целей.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица		
	ООО	Консалтинговый центр «ЭКСПЕРТ»	г. Новосибирск, ул. Советская, д.52, оф.210 тел.: (383) 291-57-35	2015402456990 от 13.02.2004г.	№ 5691R/776/5000008/22 от 18.01.2022г., АО «АльфаСтрахование» срок с 05.02.2022г. по 04.02.2023г., сумма 50 000 000 руб.		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (количество лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
Лонचेков Константин Павлович паспорт 4519 580260 выдан ГУ МВД России по г. Москве, 27.12.2019г.	20	774	СРО «СОЮЗ»	Свидетельство №С-0472 Выписка из реестра от 01.09.2020г.	№ 5691R/776/500007/22 от 18.01.2022г., АО «АльфаСтрахование», действителен с 29.01.2022г. по 28.01.2023г.	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 460218, выдан АГТУ им. И.И. Ползунова 02.10.2002г.	
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета		
	Не производился		05 сентября 2022 г.		08 сентября 2022 г.		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	25 090 000 (Двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей		нет		нет		
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)			
	25 090 000 (Двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей			17 971 000 (Семнадцать миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей			

Оценку выполнил и подготовил отчёт оценщик  (Лончев К.П.)

Отчёт утвердил руководитель  (Шохина Т.Ю.)



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки и его характеристики	Квартира, общей площадью 137,7 м ² , расположенная на 7-м этаже 13-ти этажного жилого дома
Адрес (местоположение)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 4, кв. 53
Субъект права	Котова Наталья Валерьевна
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения (обременения) не учитываются.
Ограничения (обременения) прав	Ипотека в силу закона
Существующее использование объекта оценки	Квартира для проживания
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений. Результаты оценки и Отчет об оценке не могут использоваться в каких-либо других целях, а также воспроизводиться, и распространяться в любой форме, без согласия между Заказчиком и Исполнителем
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость
Дата оценки	05 сентября 2022 года
Срок проведения оценки	с 05 сентября 2022 года по 08 сентября 2022 года
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	После проведения процедуры согласования итогового результата в отчете об оценке, от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Другие допущения и ограничения Заказчиком не определены.

Подписавшие данный отчёт Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- изложенные в представленном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах специальных допущений, являющихся частью настоящего отчёта;
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте собственности, который является предметом данного отчёта, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщиков ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки (ФСО 1 – ФСО 3), утвержденных Приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года №№ 297-299; Федерального стандарта оценки (ФСО 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611; Федерального стандарта оценки № 9 утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01 июня 2015 года № 327; Федеральным стандартом оценки № 12 утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 17 ноября 2016 года № 721; Кодексом деловой и профессиональной этики оценщиков СРО «СОЮЗ» от 31.12.2015 года; Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» от 21.01.2016 года.
- приведенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны Оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений, и являются, на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная стоимость объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью

сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7	
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,6	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	

		2021г.	Янв 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+8,6
5.	Производство сельского хозяйства	-0,9	+0,8
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+1,6
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+81,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+7,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+6,0
13.	трубопроводного	+7,4	+9,7
14.	автомобильного	+5,0	+5,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+13,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+10,1
18.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд.долл. США)	+39,3	
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	
20.	импорт товаров	+26,8	
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	
24.	Ключевая ставка с 04.03.2022г. , %	+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7	

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,5р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,8-8,4 р)	
27.	Кредиторская задолженность на 01.01.22	+18,8	
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолжк	
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22	+19,5	
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.02	+5,5	+5,7
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.02	+15,0	+16,0
32.	Кредиты физическим лицам на 01.02	+23,9	+25,1
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+26,7
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.02	7,59% - повышается	7,81% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
	- доходы	+25,9	
37.	- расходы	+10,8	
38.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	
39.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США	+8,3	+9,1
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП)	-0,5	
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики.

Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключаящим их временного снижения.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

Новосибирская область

Новосибирск – административный центр Новосибирской области и Сибирского федерального округа. Этот крупный научный, культурный, промышленный, транспортный и деловой центр, основан в 1893 году и находится в 3 303 километрах от Москвы. Город расположен на реке Обь, рядом с водохранилищем, образованным плотиной Новосибирской ГЭС.

Новосибирск является третьим городом в России по численности населения – здесь проживает более 1 миллиона 600 тысяч человек. Это самый молодой российский город-миллионник. При этом Новосибирск – еще и самое крупное муниципальное образование в России, ведь в отличие от Москвы и Санкт-Петербурга, он пока не имеет статуса отдельного субъекта Российской Федерации.

Общая численность улиц и переулков Новосибирска – 1 744, общий объем жилого фонда Новосибирска – 28 517.781 тысяча кв. км.

Новосибирск имеет в своем составе 10 административных районов:

район	население	население, % населения города	площадь, кв.км.	площадь, % территории города
Дзержинский	157.8 тыс. человек	11%	36.7	7.3%
Железнодорожный	63.3 тыс. человек	4.4%	7.5	1.5%
Заельцовский	142.4 тыс. человек	9.6%	83	16.6%
Калининский	174 тыс. человек	12.2%	41.2	8.2%
Кировский	169.8 тыс. человек	11.9%	52	10.4%
Ленинский	273.2 тыс. человек	19.2%	70.3	14%
Октябрьский	176.6 тыс. человек	12.4%	57.6	11.5%
Первомайский	71.7 тыс. человек	5%	69.3	13.9%
Советский	131.3 тыс. человек	9.2%	76.7	15.3%
Центральный	73.3 тыс. человек	5.1%	6.4	1.3%

* К Калининскому району так же административно относится *поселок Пашино*.

** К Советскому району относятся *Академгородок, ОбьГЭС (шлюзы), микрорайон "Щ"*.

Новосибирск расположен на Приобском плато, примыкающем к долине реки Оби, на стыке природных зон лесной и лесостепной, в географической точке: 54°57' широты и 83°06' долготы.

Климат новосибирской области и самого Новосибирска - континентальный. Он значительно суровее климата районов Американского и Европейского континентов, находящихся на той же географической широте и долготе, что и НСО. По агроклиматическому районированию, Новосибирская область относится к умеренно тёплому, недостаточно увлажненному подрайону.

Новосибирск – крупнейший транспортный узел Западной Сибири, расположенный на пересечении транспортных магистралей: железнодорожной – Транссибирской магистрали (направление «восток-запад») и водной – по реке Обь (направление «север-юг»). Имеется железнодорожный выход в Среднюю Азию. В городе расположено 4 железнодорожных вокзала, из них вокзал «Новосибирск-Главный» – крупнейший за Уралом.

Кроме того, по объему грузоперевозок и торговли Новосибирск как оптово-распределительный центр является одним из крупнейших в России.

Новосибирск располагает обширной сетью образовательных учреждений. В городе 21 государственный вуз, включая филиалы иногородних университетов и институтов. В общей сложности в них обучается более 152 тысяч студентов. Новосибирск также крупнейший центр академической науки, в нем сосредоточен мощный научный потенциал СО РАН, СО РАМН и СО РАСХН. С 2001 года Новосибирск – член международной организации «Всемирная ассоциация технополисов» (ВАТ) – единственный из российских городов.

Новосибирский метрополитен – единственный в азиатской части России. В метро 12 станций, протяженность линий – более 14 километров, в среднем за день его поезда перевозят более 250 тысяч человек.

Мост через Обь, необходимый для проезда поездов Новосибирского метрополитена – самый длинный метрополитенский мост в мире: 2 километра и 145 метров.

Социально-экономическое положение Сибирского федерального округа

Федеральная служба государственной статистики представляет статистический обзор о социально-экономическом положении Сибирского федерального округа.

Сибирский федеральный округ занимает 25,5% территории России, на его долю приходится 11,6% населения страны.

Оборот организаций федерального округа по всем видам деятельности в 2021 г. составил 23,1 трлн рублей, или 124,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" по сравнению с 2020 г. составил 102,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 146,5%. Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с 2020 г. составил 107,7%.

Удельный вес Сибирского федерального округа в общем объеме производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские /фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в 2021 г. составил 11,1%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 113,9%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2021 г. составил 1127,3 млрд рублей, или 115,6% к уровню 2020 года. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 10,4%.

В 2021 г. предприятиями и организациями всех форм собственности введено 8,1 млн кв. метров общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, жилых домах, что к уровню 2020 г. составило 107,9%.

Индекс цен производителей на строительную продукцию составил 116,9%.

Оборот розничной торговли в 2021 г. увеличился в товарной массе по сравнению с соответствующим периодом 2020 г. на 5,4% и составил 3356,1 млрд рублей. В расчете на душу населения было реализовано товаров на 198,1 тыс. рублей (в среднем по России – на 269,2 тыс. рублей).

В 2021 г. населению было оказано платных услуг на 942,2 млрд рублей, индекс физического объема по сравнению с соответствующим периодом 2020 г. составил 110,3%.

Индекс потребительских цен составил 109,1%, в том числе на продовольственные товары – 110,8%, непродовольственные товары – 110,0%, услуги – 105,1%.

Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли в 2021 г. составил 6,5 трлн рублей и увеличился по сравнению с 2020 г. на 2,6% в сопоставимых ценах.

Внешнеторговый оборот в январе-сентябре 2021 г. характеризовался положительным торговым сальдо – 22,5 млрд долларов США (экспорт – 30,6 млрд долларов США, импорт – 8,2 млрд долларов США) и составил 7,0% общероссийского внешнеторгового оборота.

На развитие экономики и социальной сферы Сибирского федерального округа в 2021 г. использовано 2241 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 108,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем инвестиций в округ составил 9,8% всех инвестиций России. Удельный вес инвестиций за счет собственных средств составил 66,4%, привлеченных средств – 33,6%, из которых 5,7% – средства федерального бюджета.

Общий объем финансовых вложений в январе-сентябре 2021 г. составил 8702,9 млрд рублей. В структуре финансовых вложений, поступивших в Сибирский федеральный округ за истекший период, 88,3% составляют краткосрочные финансовые вложения.

Консолидированный бюджет субъектов Сибирского федерального округа в 2021 г. исполнен с профицитом 170,0 млрд рублей. Расходы составили 1703,8 млрд рублей, доходы – 1873,8 млрд рублей.

По данным ФНС России, по Сибирскому федеральному округу поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом 2020 г. увеличилось на 38,8% и составило 2569,0 млрд рублей. Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации по состоянию на 1 октября 2021 г. в целом по округу составила 171,5 млрд рублей.

В целом по округу число умерших превысило число родившихся в 1,8 раза; коэффициент естественной убыли населения составил -7,4%. Миграционный прирост населения составил 13,9 тыс. человек и компенсировал естественную убыль на 10,9%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по данным выборочного обследования рабочей силы в 2021 г. составила 8,5 млн человек, или 61,1% от общей численности населения округа соответствующей возрастной группы. Не имели занятия, но активно его искали 486,8 тыс. человек, или 5,8% общей численности рабочей силы (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные). В органах службы занятости населения в качестве безработных на конец декабря 2021 г. было зарегистрировано 116,2 тыс. человек, или 1,4% рабочей силы.

Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, денежными доходами населения, которые в расчете на душу населения²) в целом по Сибирскому федеральному округу составили 30260 рублей в месяц (в целом по России – 39854 рубля в месяц).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в 2021 г. составила 485702) рублей и возросла по сравнению с 2020 г. на 9,8%, реальная начисленная заработная плата увеличилась на 2,7%.

Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sibir_fo_21.pdf

3.2. Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и квартиры).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

2. Доходная недвижимость.
3. Условно доходная недвижимость.
4. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Источник: Электронная библиотека, <http://www.bibliotekar.ru/>

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений на рынке недвижимости

Темпы роста строительной отрасли Новосибирской области в 2021 году, превысили допандемийный уровень на 10%. Эксперты отмечают сохраняющийся интерес к недорогому жилью, но при этом снижение спроса на студии.

Согласно данным регионального минстроя по объемам ввода жилья в Новосибирской области, за 11 месяцев 2021 года было сдано 1 838 261 кв. метров жилья, из которых подавляющее большинство квартир было сдано в многоквартирных домах (МКД) – 1,38 млн. кв. м. что на 5% больше чем в прошлом году. В секторе индивидуальных домов (ИЖС) было сдано 680 923 кв метров жилья.

Как отмечают эксперты рынка, даже не смотря на резкий скачек цен строительных материалов, произошедший весной нынешнего года, темпы развития строительной отрасли региона не просто достигли допандемийного уровня, но превысили его. Объем строительных работ, по данным на начало декабря, составил 110,4%, по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

«Жилищное строительство идет темпами выше, чем в прошлом году. В 2020 году ввели в строй 1 млн 970 тыс. квадратных метров нового жилья, значительно опередив все регионы Сибири и Дальнего востока», - отметил губернатор Андрей Травников в ходе специального выпуска на канале «Вести –Новосибирск». Также, по словам главы региона, есть основания ожидать, что в 2021 году будет поставлен новый рекорд по вводу жилья, строители перешагнут отметку в 2 млн. квадратных метров жилья.

Цена квадратного метра, показала активный рост в первом полугодии 2021 года. Согласно данным различных аналитических площадок рост составлял от 20 до 30% в зависимости от площади квартиры. Решающими факторами стали: ажиотажный спрос на фоне резкого роста цен на строительные материалы, и действовавшая на тот момент ипотечная программа с господдержкой со ставкой 6,5%.

Согласно данным регионального минстроя рост средней цены на квадратный метр в сравнении с IV кварталом 2020 года рост на первичном рынке составил 135% (то есть цена квадратного метра в новостройках выросла на 35%).

Согласно данным Новосибирскстата, средняя цена 1 кв. метра на первичном рынке жилья в регионе по итогам III квартала 2021 года составила 72 196,32 рублей.

Аналитики рынка недвижимости дают еще более точные данные по стоимости жилья в Новосибирске, по мнению экспертов на разнице цены сказывается и район города, и типология квартиры.

Так, по данным аналитической платформы «ДеКарт Онлайн» Корпорации ЁЛКА самый дорогой квадратный метр в квартирах студиях на первичном рынке – средняя стоимость в 2021 году составила 100 тыс. рублей, стоимость квадратного метра в однокомнатных квартирах составила 92 тыс. рублей.

Существенная разница в цене квадратного метра, отмечается экспертами и в отношении того, в каком районе города размещается квартира. Самые дорогие квартиры по стоимости квадратного метра согласно данным АН «Квадротека», в декабре 2021 г. в Железнодорожном и Центральном районах цена квадратного метра составила 111 тыс. рублей и 109 тыс. рублей соответственно. Самая не высокая цена фиксируется в Кировском и Ленинском районах города - 67 000 и 74 000 рублей за квадратный метр.

В прошедшем году эксперты отметили изменение потребительских предпочтений - снижение интереса к студиям и рост покупок двух и трех комнатных квартир. Кроме этого все чаще люди стали обращать внимание на комфорт общественных пространств жилых комплексов.

«В 2021 году по-прежнему в Новосибирске самым высоким спросом пользуются студии. Если говорить о спросе, то студии на первом месте, одно- и двухкомнатные квартиры – на втором. Трешки – на третьем», - сообщила VN. RU директор исследовательской компании RID Analytics Елена Ермолаева.

По ее словам, картину спроса хорошо демонстрируют данные о продажах квартир в новостройках: «На данный момент непроданных студий в строящихся домах осталось 35% от общего количества квартир. А, например, многокомнатных квартир (4+) осталось 56%».

Статистика по продажам ряда крупных новосибирских агентств недвижимости так же подтверждает стабильный спрос на недорогое жилье.

«Любая статистика покажет — больше продается то, что дешевле. Сейчас люди покупают то, на что у них есть деньги, - сообщил VN.RU директор офиса АН «Жилфонд» (на Красном проспекте) Азат Ибрагимов. - В 2021 году был высокий спрос на 2- и 3-х комнатные квартиры, потому что были низкие ипотечные ставки. Но сейчас ставки поднимаются, значит, спрос на такие квартиры будет уменьшаться».

При этом Азат Ибрагимов отмечает - сейчас застройщики стали меньше строить студий, и на вторичном рынке они продаются, как начальный стартовый капитал. Покупательские предпочтения смещаются в сторону полноценного жилья.

Тренд смены потребительских предпочтений, наметившийся в 2021, по мнению ряда экспертов будет только усиливаться, это в свою очередь заставит застройщиков перестроить свои бизнес процессы и по-другому подходить к планированию жилых комплексов - более сбалансированно подходить к объемам строящегося жилья и тщательнее прорабатывать квартирографию.

«Нужно строить то, что будет потреблять покупатель и если этим пренебрегать, то это может привести к фатальным ошибкам и негативно сказаться на доходности проекта» считает председатель совета директоров Корпорации ЁЛКА Кирилл Ивантеев.

По его мнению, не стоит гнаться за сверхприбылью, целесообразней строить исходя из текущего спроса, если в текущей локации не требуется больше определенного объема квадратных метров, то стоит построить именно столько.

На основе данных о продажах в своих проектах, г-н Ивантеев также отмечает изменение потребительских предпочтений и существенный рост спроса на 2х и 3х комнатные квартиры.

В период развития пандемии COVID-19 в 2020 государством были предприняты беспрецедентные меры поддержки строительной отрасли и одновременно поддержка покупательской способности за счет запуска программы ипотеки с господдержкой, ставка по которой составляла 6,5%. Однако уже в 2021 году программа потребовала пересмотра – рынок начал «перегреваться», в этот период цена квадратного метра резко выросла. После пересмотра ипотечной программы с господдержкой ставка выросла до 7%, но акцент был смещен на семьи с детьми.

«Проценты по ипотечному кредитованию несколько увеличиваются: в первом полугодии процент в среднем был 7, сегодня 7,77%. Пока не наблюдаем особого спада спроса на покупку жилья», - отметил вице-мэр Алексей Кондратьев. К началу декабря в Новосибирске заключено 38 тысяч договоров ипотечного кредитования – это на 25% больше к аналогичному показателю 2020 года.

Однако по мнению, большинства экспертов в существующих условиях ожидать снижения цены не стоит. Ключевым фактором безусловно является действия ЦБ РФ по управлению ключевой ставкой, сейчас она составляет 8,5%, и прогноз, экспертного сообщества, что средняя ставка по ипотеке вернется к двузначному значению превысит 10% барьер.

Источник: <https://vn.ru/news-rynok-novostroek-v-novosibirske-po-itogam-2021-goda-prevysil-dopandemiynyy-uroven/>

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение

Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов.

Основным фактором, влияющим на формирование цен на жилье является местоположение, то есть удаленность его от центра, от транспортных магистралей, объектов социальной сферы. В районах с хорошо развитой инфраструктурой, стабильной транспортной доступностью цены на квартиры выше, чем в удаленных или малопrestижных районах.

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта:
- техническое состояние объекта;
- площадь объекта;
- этаж;
- отделка;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3.5. Основные выводы по разделу

Политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны. Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, на дату оценки, имеются, но влияние на объект оценки они не оказывают. Социально-экономические показатели Новосибирской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

Объектом оценки выступает квартира для проживания в многоквартирном доме, т.е. жилая недвижимость. На основании анализа фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке недвижимости, можно сказать, что объект оценки относится к активному сектору рынка недвижимости.

На дату оценки, в районе расположения объекта оценки, по данным сайтов по продаже недвижимости, предложено к продаже не большое количество квартир, от агентств недвижимости и частных лиц.

Минимальная цена предложения квартир составила 3 200 000 рублей, максимальная – 5 770 000 рублей, средняя цена предложения составила – 3 963 000 рублей.

Минимальная цена предложения квартир за один квадратный метр составила 78 049 рублей, максимальная цена предложения за квадратный метр составила 151 842 рубля, средняя цена предложения за квадратный метр квартир составила 120 604 рубля.¹

¹ Исследования и расчёты оценщика (см. Приложение к отчёту)

Основными ценообразующими факторами являются: местоположение, этаж, площадь, количество квартир, состояние. Например, цена квартиры расположенной на первом этаже будет ниже, чем цена квартиры расположенной на средних этажах, или цена квартиры без отделки будет ниже цены квартиры с отделкой.

Согласно исследованию, проведенному Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020; Квартиры», среднее значение снижение цены предложения в процессе торга при продаже квартир находится в диапазоне от 4,0% до 5,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

Как показывает практика, для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога. Корректировка имеет существенное значение в случае, если площадь объекта-аналога превышает площадь объекта оценки на 20-30%. Вывод о величине корректировки был сделан на основании исследования, проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020; Квартиры». Разница в цене может достигать до 31%.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности						
Площадь, кв.м	аналог					
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
90-120	0,78	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

При сравнительном анализе стоимостей квартир с одинаковой площадью, но расположенных в домах с различной этажностью была выявлена примерно следующая зависимость: разница в один этаж дает изменение стоимости на 2-х 2%, причем если сравнивать 5-ти 7-ми этажные дома, то разница составит 1%/этаж. Разница на этажность в многоэтажных домах 5-ти, 9-ти и более не выявлена. Сравнительный анализ производился на основе данных интернет сайтов о недвижимости (<http://www.gdeetotdom.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>, <http://www.cian.ru/>).

Материал, из которого выполнено здание, играет существенную роль в ценообразовании на объект жилой недвижимости. Считается, что кирпичные здания теплее, чем панельные или монолитные здания. К тому же, звукоизоляция в кирпичном доме лучше, чем в панельном или монолитном. На основании исследования, проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020; Квартиры», разница в цене на аналогичные квартиры, расположенные в домах с различным материалом стен, находится в диапазоне от 2% до 10%.

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

Расположение жилого помещения на этаже играет существенную роль в формировании его цены. Разница в цене может достигать 16%. Выводы сделаны на основании исследования, проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020; Квартиры».

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

Среди менее значимых факторов влияющих на цену квартиры – площадь кухни, совмещенность/раздельность санузлов и наличие/отсутствие балкона/лоджии. Данный фактор оказывает влияние на цену в пределах 0,5-2% , проявляясь не во всех сделках, и не являются, таким образом, постоянно действующим фактором. В общих чертах можно сделать вывод о том, что стоимость изменится в следующей зависимости: отличие 1 кв.м кухни влечет изменение цены на 0,5%. Вывод о величине корректировки был сделан на основании данных интернет сайтов о недвижимости (<http://www.gdeetotdom.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>, <http://www.cian.ru/>).

Видовые характеристики квартиры являются существенным фактором, влияющим на её стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят на двор или на тихую улицу. Далее «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние квартиры, чьи окна выходят на улицу, оживлённую магистраль. Разница в цене может составлять 2-4%.

На основании анализа уровня цен на рынке строительных компаний, занимающихся отделкой помещений, была составлена таблица, отображающая корректировки, рекомендуемые к применению по отношению к объектам аналогам, в зависимости от качества отделки.

Согласно исследованию, проведенному Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020; Квартиры», применялись корректировки на отделку.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

4. КОЛИЧЕСТВЕННОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Район	Центральный район г. Новосибирска	Городской информационный Справочник ДубльГИС
Местоположение в районе	Местоположение объекта на карте города приведено в приложении к Отчёту	
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая многоэтажная и малоэтажная	
Транспортная доступность	Хорошая	
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая	
Близость к магистралям	100 м. до Красного проспекта	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1км).	Банкоматы, аптеки, магазины, парикмахерские, школа, детский сад, находятся в пределах 200 м.	
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая	
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная	На основании визуального осмотра
Объекты промышленной инфраструктуры района	Отсутствуют	Городской информационный Справочник ДубльГИС
Состояние прилегающей территории	Хорошее	На основании визуального осмотра
Дополнительная существенная информация	Отсутствует	-

4.2. Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Кадастровый номер	-	https://rosreestr.ru/
Тип здания	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	https://reformagkh.ru
Год постройки	2004	
Материал наружных стен	Кирпич	
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные	
Техническое обеспечение здания	Центральное электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, лифт	
Количество этажей в здании	Тринадцать	
Состояние здания	Хорошее	Информация предоставлена Заказчиком
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Стихийная	
Состояние подъезда	Хорошее	
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается	https://reformagkh.ru

4.3. Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Кадастровый номер	54:35:101196:176	https://rosreestr.ru/
Этаж расположения	Седьмой	Информация предоставлена Заказчиком
Площадь, кв. м: общая / жилая/подсоб	137,7 /81,8 /55,9	
Кол-во комнат, их площадь, кв.м.	4 жилые комнаты – 23,3; 18,3; 16,3; 23,9	
Площадь кухни, кв. м	15,1	
Санузел, кв.м.	Раздельный – 10,2; 4,8	
Высота потолков, м	3,0	
Вспомогательные или подсобные помещения	Прихожая, кухня, холл, гардеробная, ванная, санузел	
Лоджия (балкон), кв.м.	2 лоджии	
Вид из окон	На обе стороны	
Слаботочное обеспечение	Домофон, ТВ-антенна	
Дополнительные системы	Металлическая дверь и домофон на входе	

безопасности	в квартиру	
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт	
Видимые дефекты внутренней отделки	-	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует плану БТИ	
Дополнительная существенная информация	-	Информация предоставлена Заказчиком
Текущее использование	Для проживания	
Правообладатель объекта оценки	Котова Наталья Валерьевна	Свидетельство о гос. регистрации права 54-АВ 885224 от 27.11.2006г.
Приблизительный срок реализации объекта оценки, месяц	4-6	п.п. 7.4.
Показатель ликвидности	Ниже среднего	

4.4. Определение величины физического износа.

Физический износ здания может быть определен по методу разбиения или по методу срока жизни. Оценщик воспользовался вторым методом, суть которого отражается следующей известной формулой:

$$\text{Ифиз зд} = (\text{ЭВ} / \text{ТС}) * 100,$$

где: Ифиз зд - физический износ здания (процент износа от восстановительной стоимости), %;
ЭВ - эффективный возраст, лет;
ТС - типичный срок экономической жизни, лет.

Эффективный возраст - это экспертно установленный возраст здания, исходя из его внешнего вида, состояния, дизайна и экономических факторов, влияющих на его стоимость. В данном случае эффективный возраст принят равным сроку эксплуатации здания.

Согласно определению, эффективный возраст - это не расчетная, а экспертно устанавливаемая величина. Встречаются, тем не менее, попытки рассчитать эффективный возраст здания расчетным путем в виде произведения хронологического возраста на коэффициент, который определяется износом объекта недвижимости. Этот коэффициент больше единицы, если износ объекта превышает нормальный; меньше единицы, если износ меньше нормального.

Под нормальным износом понимается некий средний износ, типичный для зданий сходного типа и целевого назначения, расположенных в данной местности, которые обслуживаются, ремонтируются или модернизируются с примерно равным качеством и периодичностью. Как видно, определение нормального износа также носит достаточно субъективный и экспертный характер.

Типичный срок экономической жизни - это отрезок времени, в течение которого здание можно использовать, извлекая прибыль. Для целей расчета этот отрезок времени можно считать примерно равным среднему предельному сроку службы строений. Для бетонных жилых домов, в частности, типичный срок экономической жизни (средний предельный срок службы) равен 150 годам (см. ВСН 53-86 (р)).

$$\text{Ифиз зд} = (18/150) * 100 = 15,0\%$$

В результате произведенных расчетов физический износ объекта составил: 15,0%.

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание Отчёта об оценке.

5.2. Описание процесса оценки

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки использовать только один – сравнительный.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нём объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода. Оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

5.3. Описание последовательности определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи и предложениях. Любое отличие условий продажи объекта-аналога от типичных рыночных условий на дату проведения оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы полнота и достоверность информации.

Так как объект оценки, относится к активному сектору рынка недвижимости, для которого имеется достаточно объектов-аналогов, в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен метод прямого сравнения с аналогами.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности и подбор объектов аналогов для объекта оценки;
- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу. 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 аналог ему уступает. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

5.4. Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогами

Показатель	Объект оценки	Объекты - аналоги			
		1	2	3	4
Сравнительные параметры	Четырехкомнатная квартира	Четырехкомнатная квартира	Четырехкомнатная квартира	Четырехкомнатная квартира	Четырехкомнатная квартира
Адрес	г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 4, кв. 53	г. Новосибирск, ул. Ермака, д.3	г. Новосибирск, ул. Крылова, д.4	г. Новосибирск, ул. Ермака, д.4	г. Новосибирск, ул. Крылова, д.4
Цена общей площади, руб.		30 000 000,00	48 000 000,00р.	25 300 000,00р.	30 000 000,00р.
Цена кв. м., руб.		204 499р.	246 154р.	170 946р.	200 000р.

Источник информации		https://novosibirsk.ci	https://novosibirsk.ci	https://novosibirsk.d	https://novosibirsk.d
Контакты источника		+7 913 732-31-18	+7 903 938-83-09	+7 906 193-62-94	+7 913 721-88-90
Поправка на торг		да	да	да	да
<i>Корректировка,%</i>		-5,3%	-5,3%	-5,3%	-5,3%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Дата продажи/предложения		сентябрь 2022	сентябрь 2022	сентябрь 2022	сентябрь 2022
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Местоположение	г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 4, кв. 53	г. Новосибирск, ул. Ермака, д.3	г. Новосибирск, ул. Крылова, д.4	г. Новосибирск, ул. Ермака, д.4	г. Новосибирск, ул. Крылова, д.4
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Удаленность от метро,	5 мин/п	5 мин/п	5 мин/п	5 мин/п	5 мин/п
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Этаж	7	6	6	9	3
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Этажность дома	11	7	10	10	6
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Общая площадь без летних помещений, кв.м.*	137,7	146,70	195,00	148,00	150,00
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Количество комнат	4	4	4	4	4
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Площадь кухни, кв.м.	15,1	48,3	41,0	21,0	40,0
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Высота потолка, м	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Видовые характеристики	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	233 107,69	161 885,81	189 400,00
Наличие балкона/лоджии	2 Лоджии	2 лоджии	3 лоджии	2 лоджии	Лоджия
<i>Корректировка,%</i>		0,0%	-2,0%	0,0%	2,0%

Скорректир. цена, руб.		193 660,53	228 445,54	161 885,81	193 188,00
Санузел	1, раздельный	1, раздельный	1, раздельный	1, раздельный	1, раздельный
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир. цена, руб.		193 660,53	228 445,54	161 885,81	193 188,00
Состояние квартиры	Требуется косметический ремонт	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт
Корректировка, руб./кв.м.		-8 780	-8 780	-8 780	-8 780
Скорректир. цена, руб.		184 880,53	219 665,54	153 105,81	184 408,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		184 880,53	219 665,54	153 105,81	184 408,00
Выводы					
Количество коэффициентов		1	2	1	2
Весовой коэффициент		0,30	0,20	0,30	0,20
Взвешенная стоимость		55 464,16	43 933,11	45 931,74	36 881,60
Расчетная стоимость 1.кв.м					182 211р.
Расчетная стоимость объекта					25 090 401р.
Рыночная стоимость объекта оценки округленно					25 090 000р.

*Общая площадь объектов аналогов указанная в расчётной таблице, может не совпадать с общей площадью, указанной в объявлениях о продаже объекта недвижимости. В расчётной таблице применяется площадь аналогов без учёта летних помещений.

5.5. Определение ликвидационной стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в Новосибирской области объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила: 25 090 000 (Двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей.

Данные полученные в расчетах, показывают, что полученная стоимость соответствует ситуации сложившейся на рынке. Окончательная величина стоимости является профессиональным мнением Оценщика, которое он считает логичным обоснованным, все обоснования приведены в Отчёте.

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заёмщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределённую дату не представляется возможным.

В рамках данного Отчёта реально не представляется возможным аналитически оценить во времени воздействие всех влияющих на стоимость объекта оценки факторов. Поэтому Оценщик, учитывая терминологию Стандартов оценки, выделил лишь один из них - фактор ограничения времени продажи - и оценил его экспертным путём.

Согласно стандартам ССО РОО 2-02-2005, ликвидационная стоимость — стоимость объекта оценки при вынужденной продаже. Отличием от рыночной стоимости является то, что продажа собственности производится сроки слишком короткие для проведения должного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости.

Единственным фактором, влияющим на величину ликвидационной стоимости является фактор вынужденной продажи, что характерно для нерыночных условий продажи.

В данном отчёте ликвидационная стоимость рассчитана по методологии ООО «Лаборатория инвестиций «ЛАБРЕЙТ» (Модель 1), учитывающая доходность вложений в подобные объекты.

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

$$P_{l1}(t) = P_m / (1 + y)^{(t_e - t)} / T$$

Рыночная стоимость, руб.	P _m	25 090 000
Среднерыночная доходность вложений в подобные объекты, %	y	13,5
Нормальное время экспозиции подобных объектов, дн.	t _e	60
Заданное время экспозиции, дн.	t	30
Период времени, к которому привязана ставка доходности, дн.	T	360
Ликвидационная стоимость, руб.	P _{l1} (t)	17 971 000

В процессе экспертной оценки была учтена ситуация на региональном рынке жилой недвижимости, устойчивый спрос на аналогичные объекты, превышающий предложение, преимущества и недостатки объекта оценки. Анализ этих данных позволил Оценщику сделать вывод о том, что данный объект оценки можно рассматривать как ликвидный, а его ликвидационная стоимость, в случае продажи ее в сроки, меньшие срока экспозиции для аналогичных объектов, может составить: 17 971 000 (Семнадцать миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Неотъемлемой частью данного отчёта являются следующие допущения и ограничительные условия:

- В процессе подготовки настоящего отчёта, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
- Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме, оговоренных в отчёте.
- Оценщик не производил обмер квартир, лоджии и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу составленного отчёта или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Сведения, использованные Оценщиком при подготовке настоящего Отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, предназначено для принятия решения в имущественном споре в соответствии с целями указанными в договоре и в Отчёте.
- Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
- Заключение и отчёт об оценке рыночной стоимости объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Заключение о рыночной стоимости объекта оценки, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части рыночной стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- В случае наличия спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом в порядке, установленном законодательством РФ.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Источники информации, используемые в отчете об оценке

Источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, по следующим адресам и ссылкам:

- Справочник по недвижимости;
- Сайты агентств недвижимости г. Новосибирска.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

7.2. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке

Работа проведена под руководством и при непосредственном участии специалистов, имеющих профессиональное образование в области оценки недвижимости.

ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Лонचेков Константин Павлович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», выписка от 05 августа 2020 года
Образование специалиста-оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке Алтайского государственного технического университета им. И.И. Ползунова ПП № 460218 от 02.10.2002 года
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат №018261-1 от 18.08.2021 года по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№ 5691R/776/5000007/22 от 18.01.2022г., АО «АльфаСтрахование» срок с 05.02.2022г. по 04.02.2023г., сумма 5 000 000 руб.
Место нахождения оценщика	630091, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52, офис 210
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 года

7.3. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки № 1 утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297.
3. Федеральный стандарт оценки № 2 утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 298.
4. Федеральный стандарт оценки № 3 утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299.
5. Федеральный стандарт оценки № 7 утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Федеральный стандарт оценки № 9 утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01 июня 2015 года № 327.
7. Федеральный стандарт оценки № 12 утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 17 ноября 2016 года № 721.
8. Кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков СРО «СОЮЗ» от 31.12.2015 года.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» от 21.01.2016 года.

7.4. Термины и определения

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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.

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 отчёта используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

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

Подходы оценки – совокупность приемов и процедур, определяющие состав исходной информации и выполнение на ее основе расчета стоимости объекта оценки (затратный, сравнительный, доходный).

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой аналогичный объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоотчистных сооружений и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.), **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая – район с плохо развитой инфраструктурой. Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная – район с развитой инфраструктурой).

Транспортная доступность – близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д., измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

8. ВЫВОДЫ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на выполненном анализе исходной информации, полученные результаты позволяют сделать вывод, что:

Рыночная стоимость квартиры, общей площадью 137,7 м², расположенной на 7-м этаже 13-ти этажного жилого дома, 2004 года постройки, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 4, кв. 53, кадастровый номер 54:35:101196:176, по состоянию на 05 сентября 2022 года округленно составляет:

25 090 000 (Двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки составила:

17 971 000 (Семнадцать миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик

К.П. Лончиков

Генеральный директор
ООО КЦ «ЭКСПЕРТ»

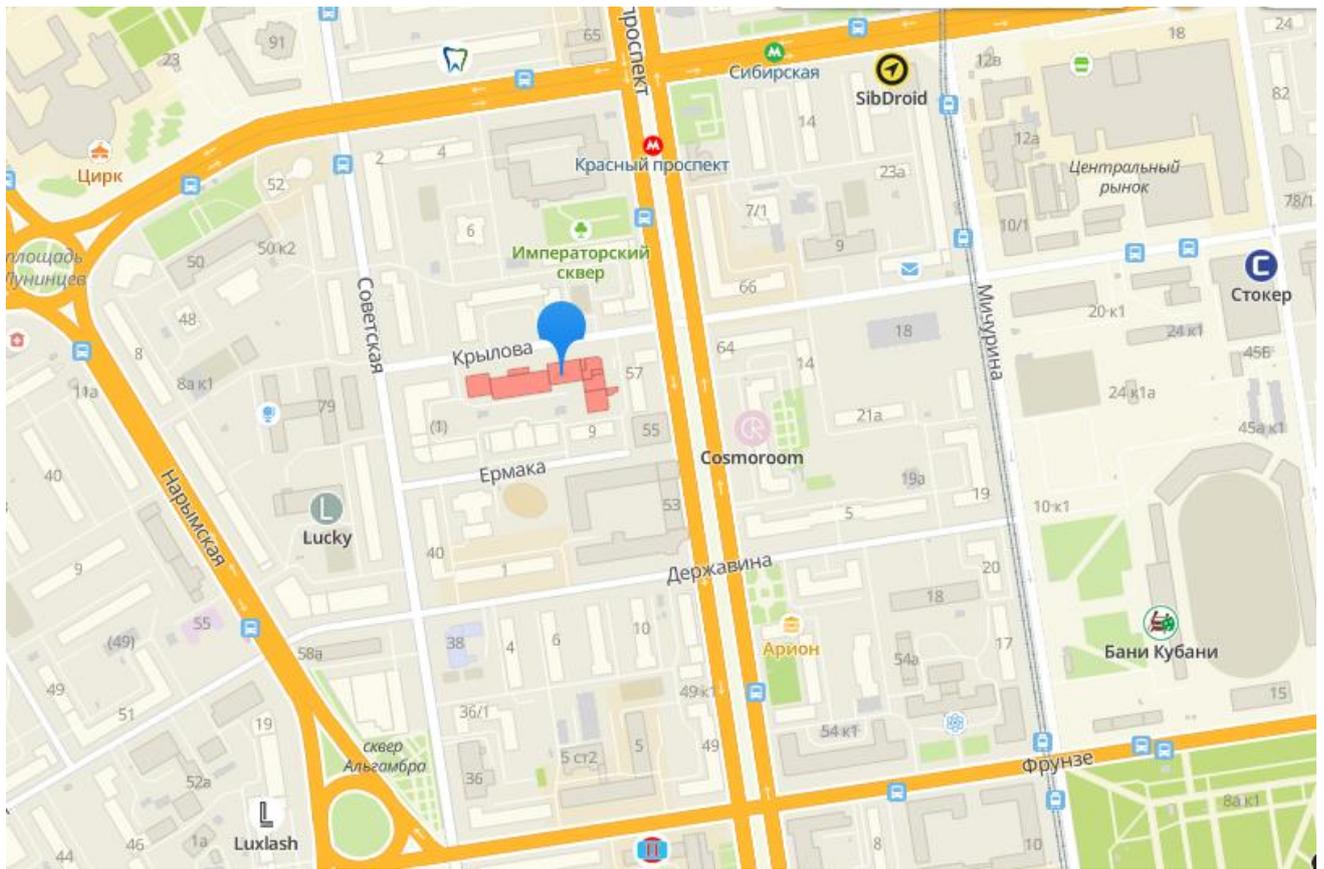


Т.Ю. Шохина

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Технический паспорт;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 27.11.2006 года;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.03.2022 года.

Расположение объекта оценки на карте города



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы БРУСНИКА



Разместить объявление

Войти

Недвижимость в Новосибирске > Продажа > Продажа 4-комнатных квартир в Новосибирске > Центральный > Красный проспект > метро Красный Проспект > улица Ермака
вчера, 13:17 1 319 просмотров, 1 за сегодня

Платное

4-комн. квартира, 146,7 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Красный проспект, ул. Ермака, 3 На карте

- Красный Проспект - 5 мин. пешком
- Сибирская - 5 мин. пешком
- Площадь Ленина - 13 мин. пешком

В избранное



146,7 м² Общая Жилая 81,9 м² Кухня 48,3 м² 6 из 7 Этаж 2004 Построен

Продажа в самом центре Новосибирска для покупателей предпочитающих классический дизайн! Предлагается трехкомнатная квартира с качественным ремонтом в "тихом центре", по улице Ермака, в доме 2004 года постройки. Основным преимуществом квартиры является: месторасположение дома - самый центр Новосибирска. Конструктив дома - классическая кирпичная кладка. Планировки квартир в доме, высота потолков, толщина стен и количество квартир на лестничной площадке (всего 2 квартир!), также являются несомненным преимуществом данного предложения. В квартире: качественная входная группа с увеличенными дверными проемами и дорогостоящей металлической дверью и дверью из массива дерева; просторная прихожая с креслами из качественной натуральной кожи. Большая кухня-гостиная, оборудованная настоящим итальянским кухонным гарнитуром и встроенной техникой "NEFF" (холодильник, плита, духовой шкаф, микроволновка, посудомоечная машина). Из гостиной через витражные двери - выход в "зимний сад", также есть выход на лоджию. Рабочий кабинет оборудован итальянской мебелью из массива. Есть также выход на лоджию. Спальная комната оборудована итальянской мебелью гарнитуром из гардеробной, большой двухспальной кровати и женским уголком. Совмещенный гостевой санузел с душем. Просторная ванная комната с "джакузи" и санузлом и здесь же расположена ниша для установки оборудования для стирки, титан "Stiebel Eltron" большой емкости. Для ремонта использовались дорогостоящие и качественные материалы: натяжные потолки из шелкографии, пол натуральный дубовый паркет, все межкомнатные двери с увеличенным проемом из массива дерева, окна деревянные стеклопакеты в спальне пробковый пол, санузлы оформлены кафельной плиткой и итальянским сан-фарфором. В стоимость квартиры входит все наполнение. Подходит под любую форму расчетов. Несовершеннолетних собственников нет. Приглашаем на просмотр. Дополнительно оплачивается комиссия с покупателя.

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Смешно-изолированная
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Евроремонт
О доме	
Год постройки	2004
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	3
Лифты	3 всего
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Риелтор поможет купить или продать недвижимость. Оставить заявку

17 800 000 Р

121 336 Р/м²

от 136 477 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 913 732-31-18

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 913 732-31-18

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 9,9%

4-к квартира 170 м²

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

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

Написать

+7 913 732-31-18

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270154521/>

Недвижимость в Новосибирске > Продажа > Продажа 4-комнатных квартир в Новосибирске > Центральный > Красный проспект > метро Красный Проспект > улица Крылова
 вчера, 14:21 1 052 просмотра, 0 за сегодня

4-комн. квартира, 195 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Красный проспект, ул. Крылова, 4 На карте

Красный Проспект

В избранное

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
 Оставить заявку



195 м² Жилая 41 м² Кухня 6 из 10 Этаж 2004 Построен

Новая эксклюзивная квартира в современном, престижном, респектабельном жилом комплексе "тихий двор", дом классической кирпичной кладки (что сейчас большая редкость), качество постройки самого дома - отличные! квартира очень теплая, на лестничной площадке 2 квартиры, этот жилой комплекс имеет очень удачное расположение, в самом центре города, при этом дом находится на второй линии от красного проспекта, что естественным образом изолирует его от шумной магистрали, станция метро "красный проспект" находится в двух минутах ходьбы, территория дома огорожена и находится под круглосуточным видеонаблюдением, есть возможность подключения с мобильных устройств, общая площадь 195 м2 (объединены две 3х комн. квартиры, всё узаконено), квартира расположена на 6 этаже, одноуровневое расположение это несомненное преимущество и удобство, площадь квартиры используется максимально эффективно, дом построен в традиционном классическом стиле, стены не состоят из сплошных окон, как сейчас это принято делать в новых монолитно-кирпичных домах, что мешает удобной расстановке мебели, в квартире просторная гостиная-столовая, 2 спальни, кабинет-гардеробная, кухня-отдельное помещение, два санузла, 3 теплых лоджии, высота потолков: 3 м, элитный дизайнерский ремонт из европейских материалов, при создании интерьера использовались лучшие, современные экологически чистые материалы, бытовая техника и сантехника выдающихся европейских фирм-производителей, все в квартире продумано до мелочей, удобное функциональное оборудование шкафов в гардеробной, места хранения в санузлах и на лоджии, вместительные встроенные шкафы в прихожей идеально вписываются в интерьер, современный стиль не оставит равнодушным даже самых изысканных ценителей, квартира не использовалась для проживания с момента сдачи дома и ремонта, ни дня, все новое и стильное, в стоимость квартиры входит два парковочных места в подземном паркинге, а также все встроенная мебель и техника.

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Высота потолков	3 м
Балкон/лоджия	3 лоджии
Ремонт	Евроремонт
О доме По данным Циан	
Год постройки	2004
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	6
Лифты	Есть
Аварийность	Нет
Парковка	Наземная

Оценки рынка

48 000 000 ₽

246 154 €/м²

от 368 028 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 903 938-83-09

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛФОНД
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Олеся Вячеславовна

48 000 000 ₽

246 154 €/м²

от 368 028 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 903 938-83-09

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛФОНД
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Олеся Вячеславовна

ЦИАН ИПОТЕКА

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛФОНД
 Документы проверены

от 368 028 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 903 938-83-09

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Написать

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/270640626/>

4-комн. квартира, 148 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Красный проспект, ул. Ермака, 4 [На карте](#)

Красный Проспект

В избранное

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
 Оставить заявку



Планировка 13 фото



148 м² Общая 87 м² Жилая 21 м² Кухня 9 из 10 Этаж 2000 Построен

Шикарное предложение!!!

очень большая и уютная квартира, с очень хорошим ремонтом!
 квартира в самом центре города, метро и вся инфраструктура в шаговой доступности, до метро Красный проспект, 5 минут прогулочным шагом, дом классической кирпичной кладки клубного типа(25 квартир), квартира на 3 стороны с гостевым сан. узлом и гардеробной, 2 лоджии, квартиру можно расписывать долго, лучше прийти и увидеть своими глазами!
 отличная транспортная развязка!
 возможна продажа с мебелью и подземным паркингом в доме. (цена обсуждается отдельно).
 быстрый выход на сделку! помощь в получении ипотечного решения!
 приглашаем на просмотр!

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Высота потолков	2,7 м
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Евроремонт
О доме	
Тип дома	Кирпичный
Лифты	Есть
Аварийность	Нет

По данным Циан

Оценить объект

25 300 000 Р

170 946 Р/м²

от 193 981 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 906 193-62-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛФОНД
 Документы проверены

риелтор
 Николай Валерьевич

+7 906 193-62-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛФОНД
 Документы проверены

+7 906 193-62-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Написать

+7 906 193-62-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/271288336/>

4-комн. квартира, 150 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Красный проспект, ул. Крылова, 4 На карте

- Красный Проспект - 5 мин. пешком
- Сибирская - 5 мин. пешком
- Площадь Ленина - 14 мин. пешком

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

В избранное



150 м² Жилая 70 м² Кухня 40 м² 3 из 6 Этаж Построен 2004

Для ценителей комфорта и умиротворения. Квартира 150 кв. м в уникальном жилом комплексе "Тихий Двор", расположенном в непосредственной близости от станции метро "Красный проспект" в самом центре города. Квартира функциональной планировки. Большая кухня-гостиная, 3 спальни, 2 санузла, гардеробная. Малоквартирный жилой комплекс премиум-класса с огороженной территорией, подземным паркингом, круглосуточной охраной. Предметы мебели и интерьера входят в стоимость. Также в подземном паркинге имеется 2 машино-место. Свободная продажа, оперативный выход на сделку, один взрослый собственник. Дополнительные фотографии по запросу.

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Евроремонт

О доме

Год постройки	2004
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	6
Лифты	6 всего
Аварийность	Нет

По данным Циан

Только на Циан

Платное

30 000 000 Р

200 000 Р/м²

от 230 017 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 913 721-88-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство Империя

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 5 Банков

10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 913 721-88-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство Империя

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство Империя

+7 913 721-88-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/267466640/>

ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА-ОЦЕНКИ



АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ВОСТОЧНО-СИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ

НОВОСИБИРСКИЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА

630099, г. Новосибирск, ул. Трудовая, 3, тел. (383) 222-44-88, e-mail: info@fbti54.ru, www. fbti54.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На помещение
(вид объекта недвижимости)

жилое помещение
(назначение объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	--	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Новосибирск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Новосибирск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Крылова
Номер дома	4	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	--	
Номер помещения (квартиры)	53	
Иное описание местоположения	--	
Кадастровый номер объекта	54:35:101196.176	

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
02 АВГ 2018

Дата технической инвентаризации	13.09.2008
Дата подготовки технического паспорта	30.07.2018
Документация подготовлена на основе автоматизированной информационной системы АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»	



Подпись [Signature] / Фамилия И.О. / Чеколда В.Г.



1. Общие сведения о здании:

1.1	Назначение	многоквартирный дом	
1.2	Год постройки	год	2004
1.3	Год последнего капитального ремонта	год	--
1.4	Число этажей надземной части здания	этаж	11
1.5	Число этажей подземной части здания	этаж	2
1.6	Количество подъездов	шт.	6
1.7	Количество квартир	шт.	92
1.8	Площадь помещений здания – всего	м ²	17210,7
1.9	в том числе	общая площадь жилых помещений	м ² 10707,8
1.10		площадь нежилых помещений	м ² 3869,6
1.11		площадь общего имущества в многоквартирном доме	м ² 2633,3
1.12	Площадь неотапливаемых планировочных элементов здания	м ²	125,8
1.13	Кадастровый номер здания	54:35:101196:37	
1.14	Кадастровая стоимость здания	руб.	825553405,51

2. Сведения о помещении:

Наименование помещения 4-комнатная квартира

Этаж (этажи), на котором расположено помещение 7

Площадь помещения:

нежилого помещения площадь, м ²	жилого помещения	
	общая площадь, м ²	в том числе жилая, м ²
	137,7	81,8

3. Приложения:

№ п/п	Наименование	Кол-во листов	Примечание
1	План помещения, экспликация к плану помещения	1	
2	Техническое описание здания, ситуационный план	1	

Особые отметки:

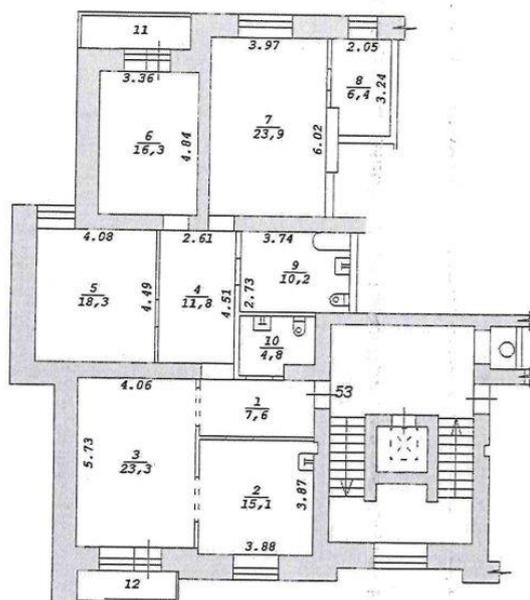
Дата составления технического паспорта на здание: 30.07.2018

138 ВЕРНА
2 АВГ 2018
ДЕП

Дата	Исполнил	Проверил
30.07.2018	Пырина Е.В. <i>Е.В. Пырина</i>	Гапоненко Ю.В. <i>Ю.В. Гапоненко</i>

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

М 1: 200



ЭКСПЛИКАЦИЯ к плану помещения

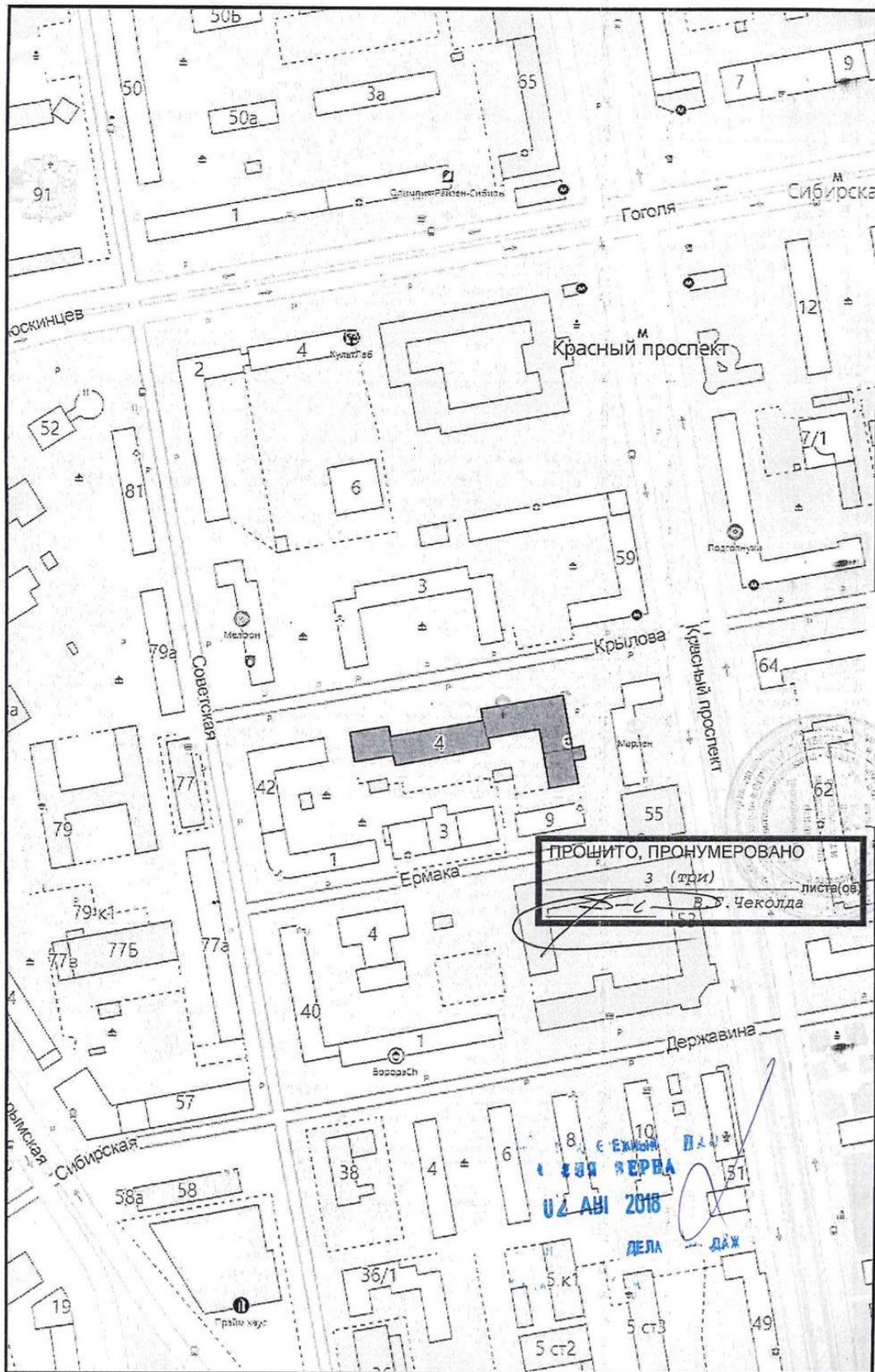
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, корид. и т.п.	Назначение	Общая площадь, м ²	В т.ч. площадь, м ²		Площадь неотапливаемых
						жилая	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	
A	7	53	1	Прихожая	7,6		7,6	
			2	Кухня	15,1		15,1	
			3	Жилая комната	23,3	23,3		
			4	Холл	11,8		11,8	
			5	Жилая комната	18,3	18,3		
			6	Жилая комната	16,3	16,3		
			7	Жилая комната	23,9	23,9		
			8	Гардеробная	6,4		6,4	
			9	Ванная	10,2		10,2	
			10	Сан. узел	4,8		4,8	
			11	Лоджия				4
			12	Лоджия				3
				Итого:	137,7	81,8	55,9	7

Техническое описание здания и его основной пристройки
 Литера А Год постройки 2004 Число этажей 13

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	монолитный ленточный	
2	Наруж. и внутр. капит. стены	Кирпичные	
3	Перегородки	Кирпичные	
4	Перекрытия	чердачные	Сборные ж/бетонные плиты утепленное
		междуэтажные	Монолитные ж/бетонные
		подвальные	Сборные ж/бетонные плиты
5	Крыша	Металлическая черепица по тесовой обрешетке, стропила деревянные	
6	Полы	Дощатые, окрашенные, в с/узлах керамическая плитка, линолеум	
7	Проемы	окна	Двойные, деревянные, окрашенные, пластиковые
		двери	Деревянные, металлические
8	Отделка	внутренняя	Штукатурка с известковой побелкой, м/окраска, обои, керамическая плитка
		наружная	
9	Отопление	печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
	Электро- и сантехнические устройства	центральное	От ТЭЦ, трубы стальные
		электроосвещение	Проводка скрытая
		водопровод	От центральной городской сети, трубы стальные
		канализация	Сброс в городской коллектор, трубы чугунные
		горячее водоснабж.	Централизованное, трубы стальные
		ванны	Эмалированные чугунные
		газоснабжение	
		напольные эл. плиты	Электроплиты
		телефон	Проводка открытая
		радио	Проводка скрытая
		телевидение	Антенна общего пользования
		сигнализация	
мусоропровод	Асбестоцементные трубы		
лифты	Пассажирские		
вентиляция	Приточно-вытяжная с естественным побуждением		
10	Лестницы	Сборные железобетонные	
	Прочие работы	Крыльца бетонные, отмостка бетонная	

Физический износ здания в %

0%
 02 АВИ 2018
 ДЕЛА
 СЯНАКОВ * А



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 27.11.2006 года

Вид права: *собственность*

Документы-основания:

Договор об инвестиционной деятельности в строительстве жилого дома № КР В-16/01 от 12.07.2001 года

Соглашение № КР В-16/01/01/У о передаче прав (с приложением) от 31.07.2001 года

Соглашение № КР В-16/01/04/У/1 о передаче прав (с приложением) от 28.10.2004 года

Акт приема-передачи квартиры от 31.12.2004 года

Субъект (субъекты) права:

Котова Наталья Валерьевна

Дата рождения: 20.12.1967 года

Паспорт 50 04 № 450435 выдан УВД Октябрьского района г.Новосибирска 09.01.2004 года

Адрес: город Новосибирск, улица Выборная, дом 110, кв. 5

Объект права: *квартира, площадь 137,7 кв.м., жилое помещение, этаж: 7*

Адрес: город Новосибирск, Центральный район, улица Крылова, дом 4, кв.53

Кадастровый (условный) номер: 54:35:101196:0020:04:89

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
27.11.2006 года сделана запись регистрации № 54-54-01/299/2006-359

Существующие ограничения (обременения) права: *не зарегистрировано*

Государственный регистратор

Г.С. Воронцова

(инициалы, фамилия)



УЗ АВЛ 2018
ДЕЛА
С/НАКОН
Б.Л.

54-АВ

885224

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
(инд. объекта недвижимости)		
18.03.2022 № 99/2022/455865895		
Кадастровый номер:		54:35:101196:176

Номер кадастрового квартала:	54:35:101196
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 4, кв. 53
Площадь:	137.7
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 07
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	10275639.43

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего листов выписки: ____	
18.03.2022 № 99/2022/455865895	
Кадастровый номер: 54:35:101196:176	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:101196:37
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
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:	
данные отсутствуют	

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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Приложение

<small>(имеет отношение к объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
18.03.2022 № 99/2022/455865895	
Кадастровый номер: 54:35:101196:176	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Тидви Арсений Александрович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего листов выписки: _____
18.03.2022 № 99/2022/455865895			
Кадастровый номер:		54:35:101196:176	
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Котова Наталья Валерьевна			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Собственность, № 54-54-01/299/2006-359 от 27.11.2006			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Запрещение регистрации			
дата государственной регистрации:			
07.12.2021			
номер государственной регистрации:			
54:35:101196:176-54/163/2021-39			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
не определен			
3.1.1. 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 (pdf) 300471/21/54007-ИП №551978681/5407 от 03.12.2021, ОСП по Октябрьскому району г. Новосибирска			
вид:			
Запрещение регистрации			
дата государственной регистрации:			
28.12.2021			
номер государственной регистрации:			
54:35:101196:176-54/163/2021-40			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
по срок не определен			
3.1.2. 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 (pdf) №279274908/5410 от 23.12.2021, ОСП по Центральному району			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

ЦОМЩЕНИЕ

Лист № 18.03.2022 Раздела 2 (всего листов раздела 2): 18.03.2022 № 99/2022/455865895 Всего разделов: 54:35:101196:176 Всего листов выписки: 54:35:101196:176

Кадастровый номер: 54:35:101196:176

вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	19.09.2018
номер государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/001/2018-3
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 180 месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Новосибирский социальный коммерческий банк "Левобережный" (публичное акционерное общество), ИНН: 5404154492
основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №ИН26517-18-ДИ от 13.09.2018
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	08.09.2021
номер государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/163/2021-14
3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №53596564/5407 от 07.09.2021, ОСП по Октябрьскому району г. Новосибирска
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	29.09.2021
номер государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/163/2021-18
3.1.5. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 213225/21/54007-ИП' №539915742/5407 от 27.09.2021, ОСП по Октябрьскому району г. Новосибирска

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициаль, фамилия

М.П.

Лист № _____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____		Всего листов выписки: _____	
(вид объекта недвижимости)					
18.03.2022 № 99/2022/455865895		54:35:101196:176			
Кадастровый номер:					
3.1.6.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 13.01.2022 54:35:101196:176-54/163/2022-41 по срок не определен Не определено 'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №279895161/5410 от 11.01.2022, ОСП по Центральному району г. Новосибирска			
3.1.7.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 09.11.2021 54:35:101196:176-54/163/2021-29 не определено не определено 'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №546728464/5407 от 02.11.2021, ОСП по Октябрьскому району г.Новосибирска			
3.1.8.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 09.11.2021 54:35:101196:176-54/163/2021-30 срок не определен не определено 'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (213225/21/54007-ИП)' №546942073/5407 от 03.11.2021, ОСП по Октябрьскому району город Новосибирск			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Изложение

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
18.03.2022 № 99/2022/455865895	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	54:35:101196:176

	Запрещение регистрации	
вид:	11.11.2021	
дата государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/163/2021-32	
номер государственной регистрации:	не определено	
3.1.9. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №547715467/5407 от 09.11.2021, ОСП по Октябрьскому району г.Новосибирска	
основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации	
вид:	15.09.2021	
дата государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/163/2021-15	
номер государственной регистрации:	по срок не определен	
3. 3.1.10. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №537090276/5407 от 14.09.2021, ОСП по Октябрьскому району	
основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации	
вид:	16.09.2021	
дата государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/163/2021-16	
номер государственной регистрации:	по срок не определен	
3.1.11. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №537258763/5407 от 15.09.2021, ОСП по Октябрьскому району	
основание государственной регистрации:		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.03.2022 № 99/2022/455865895			
Кадастровый номер: <u>54:35:101196:176</u>			
3.1.12.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 19.11.2021 54:35:101196:176-54/163/2021-33 срок не определен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №549089221/5407 от 18.11.2021, ОСП по Октябрьскому району г. Новосибирска	
3.1.13.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 24.11.2021 54:35:101196:176-54/163/2021-35 не определен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 150120/21/54010-ИП №277038219/5410 от 23.11.2021, ОСП по Центральному району г. Новосибирска	
3.1.14.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 24.11.2021 54:35:101196:176-54/163/2021-34 по срок не определен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №276759938/5410 от 17.11.2021, ОСП по Центральному району города Новосибирска	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Наименование

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
18.03.2022 № 99/2022/455865895	
Кадастровый номер: 54:35:101196:176	

	Запрещение регистрации
вид:	27.09.2021
дата государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/163/2021-17
номер государственной регистрации:	по срок не определен
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №539306416/5407 от 24.09.2021, ОСП по Октябрьскому району
основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации
вид:	01.10.2021
дата государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/163/2021-19
номер государственной регистрации:	По срок не определен
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (213225/21/54007-ИПУ) №540296459/5407 от 29.09.2021, ОСП по Октябрьскому району г.Новосибирска
основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации
вид:	05.10.2021
дата государственной регистрации:	54:35:101196:176-54/163/2021-20
номер государственной регистрации:	По срок не определен
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (213225/21/54007-ИПУ) №540768283/5407 от 01.10.2021, ОСП по Октябрьскому району г.Новосибирска
основание государственной регистрации:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
18.03.2022 № 99/2022/455865895	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 54:35:101196:176	
3.1.18.	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 05.10.2021</p> <p>номер государственной регистрации: 54:35:101196:176-54/163/2021-21</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по срок не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №541215335/5407 от 04.10.2021, ОСП по Октябрьскому району</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 12.10.2021</p> <p>номер государственной регистрации: 54:35:101196:176-54/163/2021-22</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по срок не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (213225/21/54007-ИП) №542469025/5407 от 11.10.2021, ОСП по Октябрьскому району г.Новосибирск</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 20.10.2021</p> <p>номер государственной регистрации: 54:35:101196:176-54/163/2021-23</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (213225/21/54007-ИП) №543715048/5407 от 18.10.2021, ОСП по Октябрьскому району город Новосибирск</p>
3.1.19.	
3.1.20.	

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

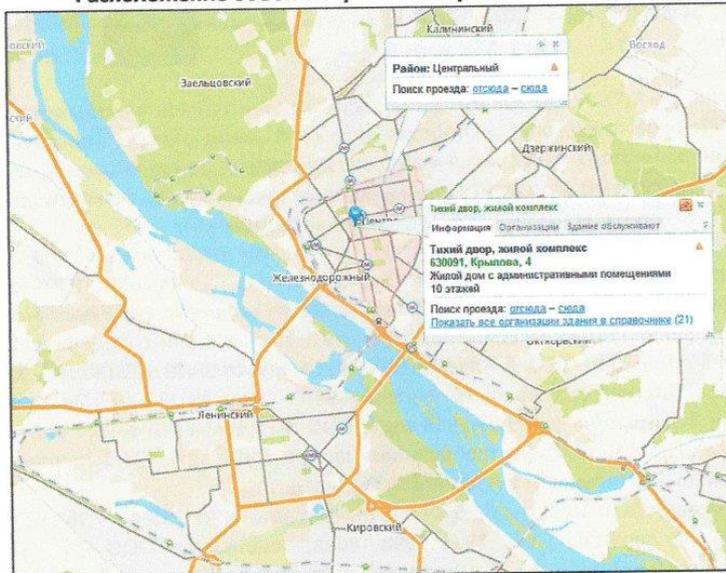
Наименование (вид объекта недвижимости)		Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
Лист № _____ Раздела 2.			
18.03.2022 № 99/2022/455865895			
Кадастровый номер:		54:35:101196:176	
3.1.21.	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 22.10.2021</p> <p>номер государственной регистрации: 54:35:101196:176-54/163/2021-24</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по срок не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №544106698/5407 от 19.10.2021, ОСП по Октябрьскому району города Новосибирска</p>		
3.1.22.	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 26.10.2021</p> <p>номер государственной регистрации: 54:35:101196:176-54/163/2021-26</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по срок не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (213225/21/54007-ИПУ №545122032/5407 от 24.10.2021, ОСП по Октябрьскому району г. Новосибирска</p>		
3.1.23.	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 26.10.2021</p> <p>номер государственной регистрации: 54:35:101196:176-54/163/2021-25</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по срок не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (260039/21/54007-ИПУ №545122032/5407 от 24.10.2021, ОСП по Октябрьскому району г.Новосибирск</p>		
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		

9.	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 права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют

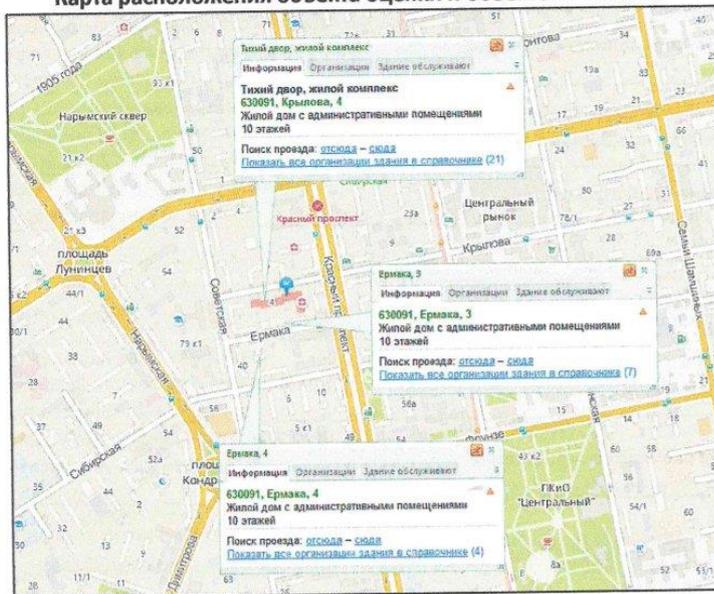
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Расположение объекта оценки на карте г.Новосибирска



Карта расположения объекта оценки и объектов аналогов



Фасад здания



Адресная табличка



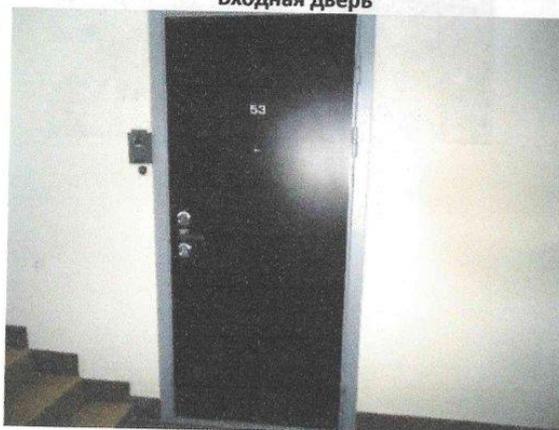
Лестничная площадка



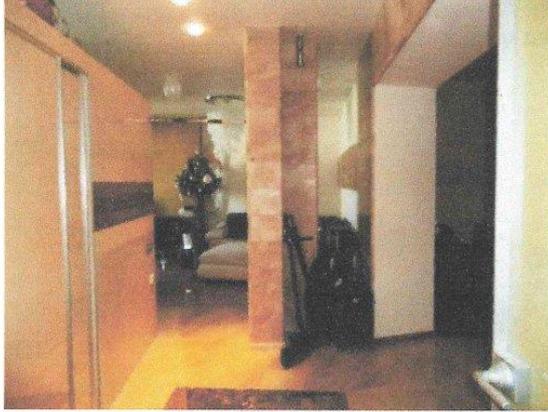
Вход в подъезд



Входная дверь



Прихожая – помещение №1



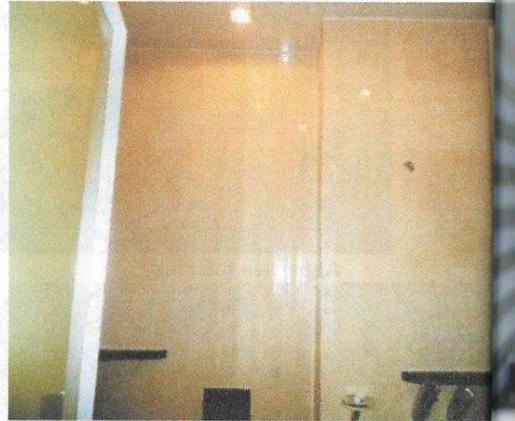
Прихожая – помещение №1



Санузел – помещение №10



Санузел – помещение №10



Холл – помещение №4

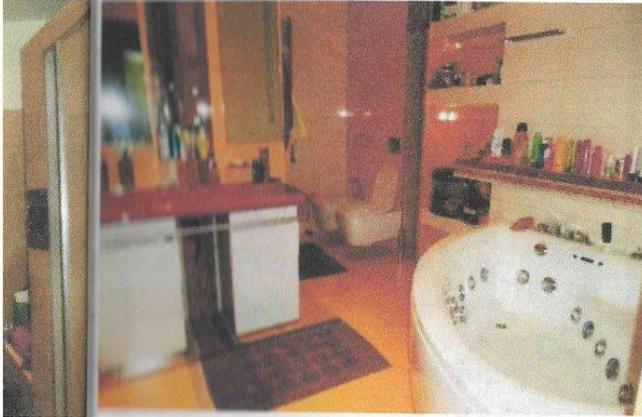


Холл – помещение №4



1

Ванная – помещение №9

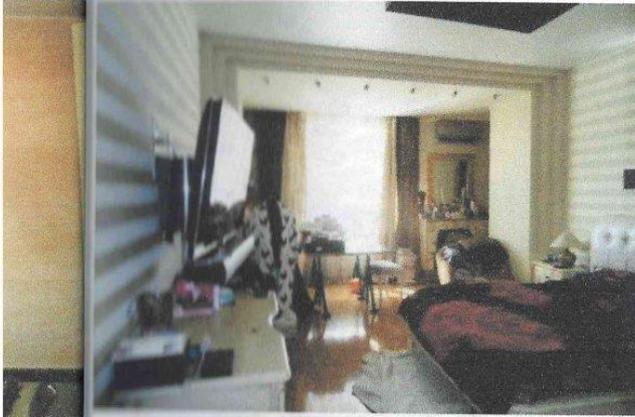


Ванная – помещение №9



0

Жилая комната – помещение №7



Жилая комната – помещение №7



Гардеробная – помещение №8



Гардеробная – помещение №8



Жилая комната – помещение №6



Жилая комната – помещение №



Лоджия – помещение №11



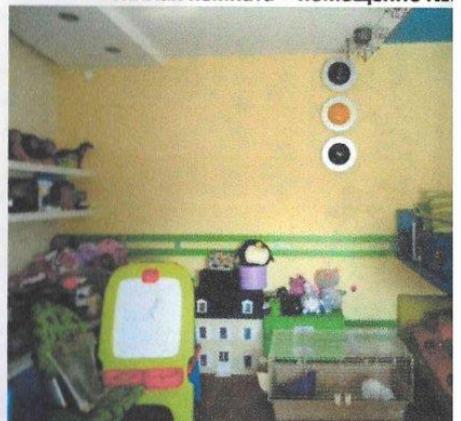
Жилая комната – помещение №



Жилая комната – помещение №5



Жилая комната – помещение №



№6

Жилая комната – помещение №3



Жилая комната – помещение №3



№5

Кухня – помещение №2



Кухня – помещение №2

Жилая комната – помещение №3



№5

Кухня – помещение №2



Лоджия – помещение №12



эксперт

эксперт
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

эксперт
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
8 800 511 35 78, 8 (495) 788-14-00, www.soyuz.ru, soyz@soyuz.ru
105064, г. Москва, ул. Садовая-Чернышурская, д. 13/5, к.1.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лончекова Константина Павловича

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

о том, что

Лончеков Константин Павлович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 02.12.2008 г. за регистрационным № 774 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 014059-1 от 23.07.2018 по направлению «Оценка недвижимости» (сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения представлены по состоянию на «01» сентября 2020г.

Дата составления выписки «01» сентября 2020г.

Специальный судья ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

Романenkova А.И.



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Лончеков Константин Павлович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0472

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»

И.П. Зык



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028348-1 от « 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лонченко Константину Павловичу

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

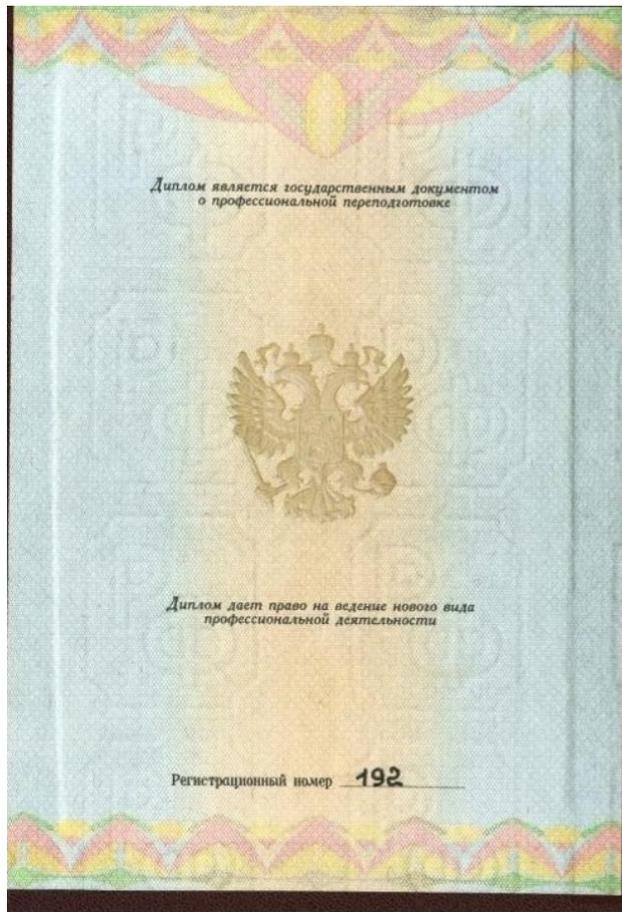
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.

40-010000- Москва 0001, стр. 13 от 07.01.2017

018261 - КЛ1



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5091R/776/50000722

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5091R/776/50000722 (далее - Договор страхования), частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Лонцеков Константин Павлович
650010 г. Новосибирск ул. Коминтерна д.52

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы прерогативно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отстоять требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,0 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п.3.1. настоящего Договора

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «29» января 2022г. и действует до «28» января 2023г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Колов О.В.

Страхователь:
Лонцеков Константин Павлович
Лонцеков К.П.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5691R/776/500008/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5691R/776/500008/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО Консалтинговый центр «ЭКСПЕРТ»
ИНН 5406274682

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «05» февраля 2022г. и действует до «04» февраля 2023г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Козлов О.В./



Корохина Т.Ю./



В отчете об оценке прому-
меровано и прошнуровано (62)
шестьдесят две страницы

Оценщик:

Л. П. Лебеков
Лебеков К.П.



Генеральный директор
Шохина Т.Ю. *Т. Ю. Шохина*