

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

конкурсного управляющего об определении рыночной стоимости имущества (активов) должника

г. Красноярск

«27» ноября 2025 г.

Сведения о должнике

Наименование должника:	Закрытое акционерное общества «ФИРМА ФАКТОР ЛТД»
Сокращенное наименование должника:	Закрытое акционерное общества «ФИРМА ФАКТОР ЛТД»
ОГРН должника:	1025403641779
Дата присвоения ОГРН:	02.09.2002
ИНН должника:	22.11.1974 г.
КПП должника:	540601001
ИНН должника:	543327570194
Адрес должника	630091, Новосибирская обл., г.Новосибирск, ул.Ядринцевская, д.23

Сведения о деле

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Новосибирской области
Номер дела	№ А45-33938/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	07.12.2023 г. (наблюдение) 04.07.2024 г. (конкурсное производство)
Дата назначения конкурсного / арбитражного управляющего	19.09.2025 г.

Сведения о конкурсном / арбитражном управляющем

Ф.И.О. конкурсного / арбитражного управляющего:	Полякова Елена Евгеньевна
ИНН конкурсного / арбитражного управляющего:	246500724758
СНИЛС конкурсного / арбитражного управляющего:	032-975-406 64
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является конкурсный управляющий	Союз «Межрегиональный центр арбитражных управляющих» (Союз «МЦАУ») ОГРН: 1117600001419, ИНН: 7604200693, 150040, Ярославская обл., г.Ярославль, ул.Некрасова, зд.39б
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№0034 от 08.11.2011 г.
Номер и дата регистрации конкурсного / арбитражного управляющего в реестре членов саморегулируемой организации арбитражных управляющих	№99 от 25.10.2011 г.
Регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих	№11624 от 08.11.2011 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности конкурсного / арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью «Страховой дом «БСД»
Номер договора (полиса) страхования, дата его заключения, срок действия, страховая сумма	№17495/700/25 от 01.07.2025 г., страховая сумма: 10 000 000 руб., срок страхования: 01.07.2025 г. – 30.08.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции конкурсному / арбитражному управляющему	660111, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Тельмана, д.30, оф.225

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Конкурсным управляющим была произведена оценка рыночной стоимости имущества должника, которая по состоянию на 27.11.2025 г. составляет:

№ п/п	Вид и наименование имущества	Место нахождения / место хранения (адрес)	Рыночная стоимость, руб.
1	Право собственности на жилое помещение (квартиру), площадь: общая 137,5 кв.м., этаж №12, кадастровый №54:35:021200:301	Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.38	36 032 000
2	Право собственности на жилое помещение (квартиру), площадь: общая 123,5 кв.м., этаж №13, кадастровый №54:35:021200:311	Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.37	26 956 000
3	Право собственности на жилое помещение (квартиру), площадь: общая 137,3 кв.м., этаж №12, кадастровый №54:35:021200:312	Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.37	35 984 000
4	Право общей долевой собственности (доля в праве - 5434/71660) на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 716,6 кв.м., этаж: подвал, №1, кадастровый №54:35:021200:317	Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20	6 465 000
	Итого:	X	105 437 000

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления составляет:

105 437 000 (Сто пять миллионов четыреста тридцать семь тысяч) рублей.

Конкурсный управляющий



/ Полякова Е.Е. /

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Процесс оценки – это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА(-ОВ) ОЦЕНКИ

Затратный подход не применяется. 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 нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры (или машино-места) в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятого помещения – невозможно. Исполнителю не известны случаи приобретения помещений, когда покупатель (частное лицо) приобретал квартиру (или машино-место) в многоквартирном доме путём её строительства.

Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Исполнитель не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта (квартиры, машино-места) приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Сравнительный подход применяется.

Доходный подход не применяется. Отказ от использования, т.к. невозможно определить корректный размер доходов и расходов, связанных со сдачей объекта в аренду.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Оценка стоимости проводится исходя из предположения, что объект оценки (квартира) на дату оценки:

- здание, в котором находятся объекты оценки №№1-4, находится в хорошем техническом состоянии;
- объекты оценки №№1-3 имеют ремонт класса «премиум»;
- объект оценки №4 имеет ремонт класса «стандарт»;
- объекты оценки №№1-3 имеют лоджию / балкон;
- объекты оценки №№1-4 не имеют никаких дорогостоящих дополнительных улучшений.

2. Оценка стоимости проводится исходя из предположения отсутствия каких-либо обременений у объекта оценки.

АНАЛИЗ РЫНКА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ОБЪЕКТА(-ОВ) ОЦЕНКИ

Определение стоимости объекта оценки производится сравнительным подходом исходя из анализа цен предложений по аналогичным / идентичным объектам в сети Интернет.

По данным сайта www.avito.ru и www.cian.ru были найдены объекты, аналогичные объектам оценки, расположенные в Новосибирской области, в городе Новосибирске, в квартале, ограниченном проспектом Димитрова, улицей Орджоникидзе, Красным проспектом и проездом Виктора Ващука. Данные о найденных объектах-аналогах представлены в таблицах ниже.

Для объектов оценки №№1-3 изначальный отбор объектов-аналогов проводился исходя из критериев площади (от 100 кв.м.) и отделки (наличие любой отделки, за исключением объектов «без отделки»).

Для объекта оценки №4 изначальный отбор объектов-аналогов проводился исходя из критерия типа объекта (только машино-места) в подземных паркингах жилых домов.

Объекты, аналогичные объектам оценки №№1-3, предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	Сост. дома	Материал стен	Этаж	Лоджия / балкон	Кол-во комнат	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Ленина, 18	удовл.	кирпич	2/5	да	5	стандарт	117,4	19 000 000	161 840	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/5-k.kvartira.1174.m.25.et.7511901054?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA
2	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Щетинкина, 34	удовл.	кирпич	5/6	да	4	стандарт	107,0	16 850 000	157 477	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k.kvartira.107.m.56.et.2357463972?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA
3	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Щетинкина, 32	удовл.	кирпич	2/5	да	5	стандарт	168,0	31 000 000	184 524	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/5-k.kvartira.168.m.25.et.7735217407?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA
4	Новосибирская обл., Новосибирск, Депутатская ул., 2	удовл.	кирпич	4/9	да	4	премиум	149,5	24 900 000	166 555	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k.kvartira.1495.m.49.et.2297922095?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA
5	Новосибирская обл., Новосибирск, Депутатская ул., 2	удовл.	кирпич	3/9	да	4	стандарт	139,0	19 500 000	140 288	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k.kvartira.139.m.39.et.7622503846?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA
6	Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 7/1	хорошее	кирпич	6/7	да	3	премиум	140,0	43 000 000	307 143	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k.kvartira.140.m.67.et.7421209411?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA
7	Новосибирская обл., Новосибирск, Советская ул., 19	хорошее	кирпич	4/9	да	6	премиум	239,2	47 000 000	196 488	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/6-k.kvartira.2392.m.49.et.4761835543?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJocncwSEdxV1FZcEoxMWtjIj9BH1L8j8AAAA
8	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Урицкого, 6	хорошее	монолитно-кирпичный	7/7	да	5	премиум	170,0	77 000 000	452 941	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/5-k.kvartira.170.m.77.et.7453794461?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJocncwSEdxV1FZcEoxMWtjIj9BH1L

№ п/п	Адрес	Сост. дома	Материал стен	Этаж	Лоджия / балкон	Кол-во комнат	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения 1 кв.м., руб.	Источник
											8j8AAAA
9	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Урицкого, 6	хорошее	монолитно-кирпичный	5/8	да	3	премиум	102,0	49 000 000	480 392	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_102_m_58_et.7458012535?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJocncwSEdxV1FZcEoxMWtjIj9BH1L8j8AAAA
10	Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 34	хорошее	кирпич	5/7	нет	4	премиум	182,2	35 000 000	192 097	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k_kvartira_1822_m_57_et.3821086541?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJocncwSEdxV1FZcEoxMWtjIj9BH1L8j8AAAA
11	Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 34	хорошее	кирпич	6/9	нет	3	премиум	108,1	35 000 000	323 774	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_1081_m_69_et.7683285954?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJocncwSEdxV1FZcEoxMWtjIj9BH1L8j8AAAA
12	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 10	хорошее	кирпич	15/16	да	4	премиум	150,0	85 000 000	566 667	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k_kvartira_150_m_1516_et.4542374528?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
13	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 12	удовл.	кирпич	5/5	да	4	премиум	206,1	27 000 000	131 004	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k_kvartira_2061_m_55_et.4640724685?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA
14	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 34	хорошее	кирпич	8/9	нет	2	премиум	102,3	28 500 000	278 592	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_1023_m_89_et.7591396731?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA
15	Новосибирская обл., Новосибирск, ул. Свердлова, 13	удовл.	кирпич	3/5	да	3	премиум	105,1	25 500 000	242 626	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_1051_m_35_et.4373246503?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA
16	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 42	хорошее	кирпич	3/9	да	3	премиум	112,0	26 000 000	232 143	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_112_m_39_et.7546625620?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA

№ п/п	Адрес	Сост. дома	Материал стен	Этаж	Лоджия / балкон	Кол-во комнат	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения 1 кв.м., руб.	Источник
											AAA
17	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Урицкого, 20	хорошее	кирпич	7/14	да	3	премиум	137,0	48 000 000	350 365	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306030504/
18	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Урицкого, 21	хорошее	кирпич	16/17	да	н/д	премиум	283,0	42 500 000	150 177	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/320609377/
19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Щетинкина, 23	удовл.	кирпич	3/5	да	5	стандарт	148,6	20 200 000	135 935	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/315290440/
20	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Максима Горького, 51	удовл.	кирпич	5/9	да	3	стандарт	109,0	17 500 000	160 550	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/301179837/
21	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Урицкого, 12	удовл.	кирпич	4/4	да	5	премиум	127,0	17 900 000	140 945	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/310193779/
22	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Чаплыгина, 47	хорошее	кирпич	7/8	да	3	премиум	133,3	31 000 000	232 558	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/
23	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Советская ул., 19	хорошее	кирпич	9/9	да	2	премиум	124,0	22 000 000	177 419	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/
24	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Октябрьская ул., 7/1	хорошее	кирпич	6/8	н/д	н/д	н/д	240,0	67 000 000	279 167	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/301090654/
25	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Урицкого, 6	хорошее	монолитно-кирпичный	7/9	да	3	премиум	102,0	49 000 000	480 392	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/319350371/
26	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Коммунистическая ул., 10	хорошее	кирпич	7/16	да	4	премиум	111,1	45 000 000	405 041	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/324205055/
27	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Тихий центр, Коммунистическая ул., 42	хорошее	кирпич	4/9	да	3	премиум	112,6	25 000 000	222 025	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/316473087/

На основании проведенного анализа рынка аналогичных (идентичных) объектов можно сделать следующие выводы:

- рынок аналогичных (идентичных) объектов в регионе объектов оценки №№1-3 и соседних регионах развит удовлетворительно;
- цена предложения объектов, аналогичных объектам оценки №№1-3, находится в интервале от 131 004 руб. до 566 667 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 257 375 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 248 210 руб. за 1 кв.м.

Объекты, аналогичные объекту оценки №4, предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Объект	Тип объекта	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 34	кирпич	хорошее	машино- место	подземный паркинг	н/д	стандарт	15,0	2 500 000	166 667	https://www.avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomes/ta/mashinomesto_15_m_7535065624?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvc2t4UHF5b1lSRHJOGdiIj91J-Cfj8AAAA
2	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 20	монолитно- кирпичный	хорошее	машино- место	подземный паркинг	н/д	стандарт	16,0	2 700 000	168 750	https://www.avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomes/ta/mashinomesto_7458471956?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvc2t4UHF5b1lSRHJOGdiIj91J-Cfj8AAAA
3	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 11	монолитный	хорошее	машино- место	подземный паркинг	н/д	стандарт	13,0	2 500 000	192 308	https://www.avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomes/ta/mashinomesto_13_m_7464766177?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvc2t4UHF5b1lSRHJOGdiIj91J-Cfj8AAAA
4	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 10	монолитно- кирпичный	хорошее	машино- место	подземный паркинг	н/д	стандарт	13	3 300 000	253 846	https://www.avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomes/ta/mashinomesto_13_m_7449920817?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvc2t4UHF5b1lSRHJOGdiIj91J-Cfj8AAAA
5	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Коммунистическая ул., 20	монолитно- кирпичный	хорошее	машино- место	подземный паркинг	н/д	стандарт	17,0	2 600 000	152 941	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/319364241/
6	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Орджоникидзе, 23	пеноблок	хорошее	машино- место	подземный паркинг	н/д	стандарт	13,0	2 600 000	200 000	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/323410968/
7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Орджоникидзе, 23	пеноблок	хорошее	машино- место	подземный паркинг	н/д	стандарт	18,0	3 000 000	166 667	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/311584537/

На основании проведенного анализа рынка аналогичных (идентичных) объектов можно сделать следующие выводы:

- рынок аналогичных (идентичных) объектов в регионе объекта оценки №4 и соседних регионах развит удовлетворительно;
- цена предложения объектов, аналогичных объекту оценки №4, находится в интервале от 152 941 руб. до 253 846 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 185 883 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 182 857 руб. за 1 кв.м.

Обоснование размера применяемых корректировок.

Для объектов оценки №№1-3

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Корректировка на торг для жилья повышенной комфортности на активном рынке определяется Оценщиком как среднее значение доверительного интервала скидок на торг и составляет -4,4% («Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.324, стр.428)).

Условия продажи. Нерыночные условия продажи могут значительно повлиять на стоимость объекта. К нерыночным условиям продажи можно отнести: ускоренная или принудительная продажа объекта (связана с укороченным сроком экспозиции объекта на рынке), наличие определенных «цепочек» (последовательных) сделок и т.п.

Условия финансирования. Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Дата предложения (дата публичной оферты). Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Передаваемые права. Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Долевая собственность		Аналог	
		полная собственностью	доля в собственности
Объект оценки	полная собственностью	1,00	1,15
	доля в собственности	0,87	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.307, стр.397)

Условия продажи. Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Вид использования объекта. В случае использования объекта не по назначению, у нового собственника объекта могут возникнуть расходы, связанные с приведением объекта в состояние, пригодное для использования по назначению, а также расходов, связанных с возмещением причинённого ущерба от использования объекта не по назначению, а также по уплате штрафов.

Местоположение объекта. Оказывает значительное влияние как при расположении объекта внутри крупного населенного пункта, так и при расположении (отдаленности) объекта от крупных населенных пунктов.

Тип дома. Корректировка на тип дома проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Цены на квартиры (массовое жильё советской постройки, массовое современное жильё, жильё повышенной комфортности)		Аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.124, стр.224).

Цены на квартиры (старый фонд)		Аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.125, стр.224).

Этаж расположения. Корректировка на этаж расположения проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Цены на квартиры (старый фонд, массовое жильё советской постройки)		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.170, стр.280).

Цены на квартиры (массовое современное жильё, жильё повышенной комфортности)		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.171, стр.280).

Общая площадь. Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (рис.53, стр.255)

$$K_{пл} = \frac{1,2186 \times S_{оц}^{-0,073}}{1,2186 \times S_{оа}^{-0,073}} - 1$$

где:

$K_{пл}$ – коэффициент корректировки на площадь;

$S_{оц}$ – площадь объекта оценки, кв.м.;

$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв.м.

Наличие балкона / лоджии. Корректировка на наличие/отсутствие балкона/лоджии проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Наличие лоджии / балкона		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.212, стр.308).

Состояние (износ) дома. Корректировка на состояние дома проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Цены на квартиры (старый фонд, массовое жильё советской постройки, массовое современное жильё)		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.223, стр.314).

Состояние и качество отделки. Корректировка на состояние и качество отделки проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Состояние отделки		Аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Без отделки	0	- 3 600	- 5 600	- 11 900	-22 800
	Косметический	3 600	0	- 2 000	- 8 300	- 19 200
	Эконом	5 600	2 000	0	- 6 300	- 17 200
	Стандарт	11 900	8 300	6 300	0	- 10 900
	Премиум	22 800	19 200	17 200	10 900	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости». Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г, (таб.255, стр.352).

Для объекта оценки №4

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Корректировка на торг на активном рынке для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства, принимается Исполнителем как среднее значение интервала скидок на торг – 10,6% (согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (стр.395, таб.351)) в связи с малой площадью объекта и доступностью его к приобретению.

Условия продажи. Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ускоренная или принудительная продажа объекта (связана с укороченным сроком экспозиции объекта на рынке), наличие определенных «цепочек» (последовательных) сделок, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Условия финансирования. Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Дата предложения (дата публичной оферты). Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Передаваемые права. Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Корректировка проводится с использованием данных сайта СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) по состоянию на 01.10.2025 г.:

№ п/п	Характеристика параметра	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости	1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников	1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения); 2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.	0,77

Вид использования объекта. В случае использования объекта не по назначению, у нового собственника объекта могут возникнуть расходы, связанные с приведением объекта в состояние, пригодное для использования по назначению, а также расходов, связанных с возмещением причинённого ущерба от использования объекта не по назначению, а также по уплате штрафов.

Местоположение объекта. Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона,

зона автомагистралей и др.);

- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Тип дома. Объекты в домах панельного типа или блочного типа дешевле аналогичных объектов в монолитных или кирпичных домах, поскольку современные материалы значительно увеличивают стоимость. Соответственно стоимость объектов в деревянных домах будет дешевле, чем в кирпичных и панельных домах.

Этаж расположения. Расположение нежилого (вспомогательного) объекта на 1 этаже в большинстве случаев оказывает положительное влияние на его стоимость. В случае нахождения нежилого (вспомогательного) объекта на любых иных этажах, кроме первого, в большинстве оказывает негативное влияние на его стоимость в связи с неудобством использования и доступа.

Общая площадь. Оказывает значительное влияние на стоимость объекта, т.к. стоимость 1 кв.м. снижается с ростом общей площади объекта, что связано со снижением платёжеспособного спроса.

В данном случае, в виду малой площади объектов-аналогов, ограниченности выборки, и значительной площади объекта оценки №4, не представляется возможным построить модель зависимости цены предложения 1 кв.м. от площади объекта.

Состояние (износ) дома. Объекты в новых домах («новостройках») стоят дороже объектов, находящихся в домах старого жилого фонда, что в первую очередь связано с износом дома, а также с оставшимся сроком экономической жизни данного дома.

Состояние и качество отделки. Качественный ремонт и хорошее состояние отделки объекта увеличивают его стоимость.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА(-ОВ) ОЦЕНКИ

Исполнителем были приняты следующие критерии отбора объектов-аналогов (из объектов, представленных выше) для проведения расчётов:

Для объектов-оценки №№1-3:

1. Состояние здания, в котором расположены объекты-аналоги: хорошее;
2. Площадь объектов-аналогов:
 - для объекта оценки №1: от 123,8 до 151,3 кв.м. ($\pm 10\%$ от площади объекта оценки №1);
 - для объекта оценки №2: от 111,2 до 135,9 кв.м. ($\pm 10\%$ от площади объекта оценки №2);
 - для объекта оценки №3: от 123,6 до 151,0 кв.м. ($\pm 10\%$ от площади объекта оценки №3);
3. Состояние и качество отделки: премиум.

Таким образом, для проведения расчета стоимости были отобраны следующие объекты-аналоги, подходящие заданным критериям:

- для объекта оценки №1 – объекты-аналоги №№6,12,17,22 и №23;
- для объекта оценки №2 – объекты-аналоги №№16,22,23 и №27;
- для объекта оценки №3 – объекты-аналоги №№6,12,17,22 и №23.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №6	Аналог №12	Аналог №17	Аналог №22	Аналог №23
Адрес		Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.38	Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 7/1	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 10	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Урицкого, 20	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Чаплыгина, 47	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Советская ул., 19
Источник информации		-	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k.kvartira.140.m.67.et.7421209411?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k.kvartira.150.m.151.et.4542374528?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306030504/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/
Цена	руб.	-	43 000 000	85 000 000	48 000 000	31 000 000	22 000 000
Площадь	кв.м.	137,5	140,0	150,0	137,0	133,3	124,0
Цена за единицу	руб./кв.м.		307 143	566 667	350 365	232 558	177 419
Внесение поправок:							
Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		условно возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Дата предложения (дата публичной оферты)		27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Передаваемые имущественные права,		право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №6	Аналог №12	Аналог №17	Аналог №22	Аналог №23
ограничения (обременения) этих прав							
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Вид использования объекта		жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Местоположение объекта		Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Тип дома (материал стен)		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Этаж расположения / этажность		12/14	6/7	15/16	7/14	7/8	9/9
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	171 309
Количество комнат		н/д	3	4	3	3	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	171 309
Площадь, кв.м.		137,5	140,0	150,0	137,0	133,3	124,0
Корректировка	%		0,1%	0,6%	0,0%	-0,2%	-0,8%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 922	544 984	334 949	221 881	169 939
Наличие балконов (лоджий)		да	да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 922	544 984	334 949	221 881	169 939
Состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 922	544 984	334 949	221 881	169 939
Качество отделки и состояние		премиум	премиум	премиум	премиум	премиум	премиум
Корректировка	руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 922	544 984	334 949	221 881	169 939

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №6	Аналог №12	Аналог №17	Аналог №22	Аналог №23
Количество корректировок			2		1	2	3
Весовой коэффициент		1,0000	0,2500	-	0,2917	0,2500	0,2083
Рыночная стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	262 048					
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	36 031 611					
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.)	руб.	36 032 000					

Полученные итоговые скорректированные стоимости по каждому объекту-аналогу имеют значительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равным 46%, что не соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует о неоднородности выборки.

В связи с вышесказанным, Исполнителем было принято решение исключить из расчётов объект-аналог №12 как максимально отличающийся по скорректированной стоимости объект. В результате значение коэффициента вариации составило 29%, что соответствует нормативному интервалу значений, свидетельствует об однородности выборки и значимости (достоверности) среднего значения.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

36 032 000 (Тридцать шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №16	Аналог №22	Аналог №23	Аналог №27
Адрес		Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.37	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 42	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Чаплыгина, 47	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Советская ул., 19	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Тихий центр, Коммунистическая ул., 42
Источник информации		-	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k.kvartira.112.m.39.et.7546625620?context=H4slAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBFB yaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/316473087/
Цена	руб.	-	26 000 000	31 000 000	22 000 000	25 000 000
Площадь	кв.м.	123,5	112,0	133,3	124,0	112,6
Цена за единицу	руб./кв.м.		232 143	232 558	177 419	222 025
Внесение поправок:						
Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		221 929	222 326	169 613	212 256
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		221 929	222 326	169 613	212 256
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		условно возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		221 929	222 326	169 613	212 256
Дата предложения (дата публичной оферты)		27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	221 929	222 326	169 613	212 256
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	221 929	222 326	169 613	212 256

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №16	Аналог №22	Аналог №23	Аналог №27
Вид использования объекта		жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		221 929	222 326	169 613	212 256
Местоположение объекта		Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	221 929	222 326	169 613	212 256
Тип дома (материал стен)		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		221 929	222 326	169 613	212 256
Этаж расположения / этажность		13/14	3/9	7/8	9/9	4/9
Корректировка	%		0%	0%	1%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		221 929	222 326	171 309	212 256
Количество комнат		н/д	3	3	2	3
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		221 929	222 326	171 309	212 256
Площадь, кв.м.		123,5	112,0	133,3	124,0	112,6
Корректировка	%		-0,7%	0,6%	0,0%	-0,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		220 375	223 660	171 309	210 770
Наличие балконов (лоджий)		да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	220 375	223 660	171 309	210 770
Состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	220 375	223 660	171 309	210 770
Качество отделки и состояние		премиум	премиум	премиум	премиум	премиум
Корректировка	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	220 375	223 660	~~171 309~~	210 770
Количество корректировок			2	2		2
Весовой коэффициент		1,0000	0,3333	0,3333	-	0,3333
Рыночная стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	218 268				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	26 956 122				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №16	Аналог №22	Аналог №23	Аналог №27
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.)	руб.	26 956 000				

Полученные итоговые скорректированные стоимости по каждому объекту-аналогу имеют незначительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равным 12%, что соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует об однородности выборки.

Однако при этом Исполнителем установлено наличие значений скорректированных стоимостей, которые существенно отличаются от остальных скорректированных стоимостей объектов-аналогов, и могут значительно исказить действительную рыночную стоимость объекта оценки №2.

В связи с вышесказанным, Исполнителем было принято решение исключить из расчётов объект-аналог №23 как максимально отличающийся по скорректированной стоимости объект. В результате значение коэффициента вариации снизилось с 12% до 3%, что свидетельствует о том, что выборка стала ещё более однородной, а значение средней – значимей (достоверней).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №2, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

26 956 000 (Двадцать шесть миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №6	Аналог №12	Аналог №17	Аналог №22	Аналог №23
Адрес		Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.38	Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 7/1	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 10	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Урицкого, 20	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Чаплыгина, 47	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Советская ул., 19
Источник информации		-	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k.kvartira.140.m.67.et.7421209411?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k.kvartira.150.m.151.et.4542374528?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306030504/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/
Цена	руб.	-	43 000 000	85 000 000	48 000 000	31 000 000	22 000 000
Площадь	кв.м.	137,3	140,0	150,0	137,0	133,3	124,0
Цена за единицу	руб./кв.м.		307 143	566 667	350 365	232 558	177 419
Внесение поправок:							
Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		условно возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств	возможна оплата с использованием заемных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Дата предложения (дата публичной оферты)		27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.	27.11.2025 г.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 629	541 733	334 949	222 326	169 613

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №6	Аналог №12	Аналог №17	Аналог №22	Аналог №23
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Вид использования объекта		жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Местоположение объекта		Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука	Новосибирская обл., г.Новосибирск, квартал, ограниченный пр-том Димитрова, ул.Орджоникидзе, Красным пр-том и пр-дом Виктора Ващука
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Тип дома (материал стен)		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	169 613
Этаж расположения / этажность		12/14	6/7	15/16	7/14	7/8	9/9
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	171 309
Количество комнат		н/д	3	4	3	3	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 629	541 733	334 949	222 326	171 309
Площадь, кв.м.		137,3	140,0	150,0	137,0	133,3	124,0
Корректировка	%		0,1%	0,6%	0,0%	-0,2%	-0,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		293 922	544 984	334 949	221 881	170 110
Наличие балконов (лоджий)		да	да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 922	544 984	334 949	221 881	170 110
Состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 922	544 984	334 949	221 881	170 110

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №6	Аналог №12	Аналог №17	Аналог №22	Аналог №23
Качество отделки и состояние		премиум	премиум	премиум	премиум	премиум	премиум
Корректировка	руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	293 922	544 984	334 949	221 881	170 110
Количество корректировок			2		1	2	3
Весовой коэффициент		1,0000	0,2500	-	0,2917	0,2500	0,2083
Рыночная стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	262 084					
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	35 984 102					
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.)	руб.	35 984 000					

Полученные итоговые скорректированные стоимости по каждому объекту-аналогу имеют значительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равным 46%, что не соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует о неоднородности выборки.

В связи с вышесказанным, Исполнителем было принято решение исключить из расчётов объект-аналог №12 как максимально отличающийся по скорректированной стоимости объект. В результате значение коэффициента вариации составило 29%, что соответствует нормативному интервалу значений, свидетельствует об однородности выборки и значимости (достоверности) среднего значения.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №3, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

35 984 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4

В виду схожести объекта оценки №4 и объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам за исключением площади, а также исходя из выводов Исполнителя о невозможности провести корректировку на различие в площади между объектом оценки №4 и объектами-аналогами, то в качестве основы для проведения расчётов Исполнителем принимается среднее взвешенное значение цены предложения 1 кв.м. объектов-аналогов.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м. скоррект., руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.
1	Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 34	15,0	2 500 000	166 667	166 667
2	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 20	16,0	2 700 000	168 750	168 750
3	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 11	13,0	2 500 000	192 308	192 308
4	Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 10	13	3 300 000	253 846	~~253 846~~
5	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Коммунистическая ул., 20	17,0	2 600 000	152 941	152 941
6	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Орджоникидзе, 23	13,0	2 600 000	200 000	200 000
7	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Орджоникидзе, 23	18,0	3 000 000	166 667	166 667
Минимальное значение:				152 941	152 941
Максимальное значение:				253 846	200 000
Среднее значение:				185 883	174 555
Среднее взвешенное значение:				182 857	<u>172 826</u>
Коэффициент вариации:				18%	10%

Цены предложений 1 кв.м. по каждому объекту-аналогу имеют незначительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равным 18%, что соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует об однородности выборки.

Однако при этом Исполнителем установлено наличие значений цен предложений 1 кв.м., которые существенно отличаются от остальных цен предложений 1 кв.м. объектов-аналогов, и могут значительно искажать действительную рыночную стоимость объекта оценки №4.

В связи с вышесказанным, Исполнителем было принято решение исключить из расчётов объект-аналог №4 как максимально отличающийся по цен предложений 1 кв.м. объект. В результате значение коэффициента вариации снизилось с 18% до 10%, что свидетельствует о том, что выборка стала ещё более однородной, а значение средней – значимей (достоверней).

Таким образом, в качестве основы для проведения расчётов принимается цена предложения 1 кв.м. в размере **172 826 руб.**

Наименование показателя	Объект оценки №4
Объект оценки	Право общей долевой собственности (доля в праве - 5434/71660) на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 716,6 кв.м., этаж: подвал, №1, кадастровый №54:35:021200:317
Площадь объекта оценки, кв.м.	716,6
Средняя взвешенная цена предложения, руб.	172 826
Корректировка на торг	0,894
Доля в праве	5434/71660 или 7,58% или 0,0758 (~54,34 кв.м.)
Корректировка на долю в праве	0,77
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	6 464 827,73
Рыночная стоимость объекта оценки (округл.), руб.	6 465 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №4, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

6 465 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч) рублей.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель применил только один подход к объекту оценки. Согласование результатов, а также обоснование существенных отличий полученных результатов, не требуется.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объектов оценки составляет округленно:

105 437 000 (Сто пять миллионов четыреста тридцать семь тысяч) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Вид и наименование имущества	Место нахождения / место хранения (адрес)	Рыночная стоимость, руб.
1	Право собственности на жилое помещение (квартиру), площадь: общая 137,5 кв.м., этаж №12, кадастровый №54:35:021200:301	Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.38	36 032 000
2	Право собственности на жилое помещение (квартиру), площадь: общая 123,5 кв.м., этаж №13, кадастровый №54:35:021200:311	Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.37	26 956 000
3	Право собственности на жилое помещение (квартиру), площадь: общая 137,3 кв.м., этаж №12, кадастровый №54:35:021200:312	Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20, кв.37	35 984 000
4	Право общей долевой собственности (доля в праве - 5434/71660) на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 716,6 кв.м., этаж: подвал, №1, кадастровый №54:35:021200:317	Новосибирская обл., г.Новосибирск, Железнодорожный р-н, ул.Урицкого, д.20	6 465 000
	Итого:	X	105 437 000

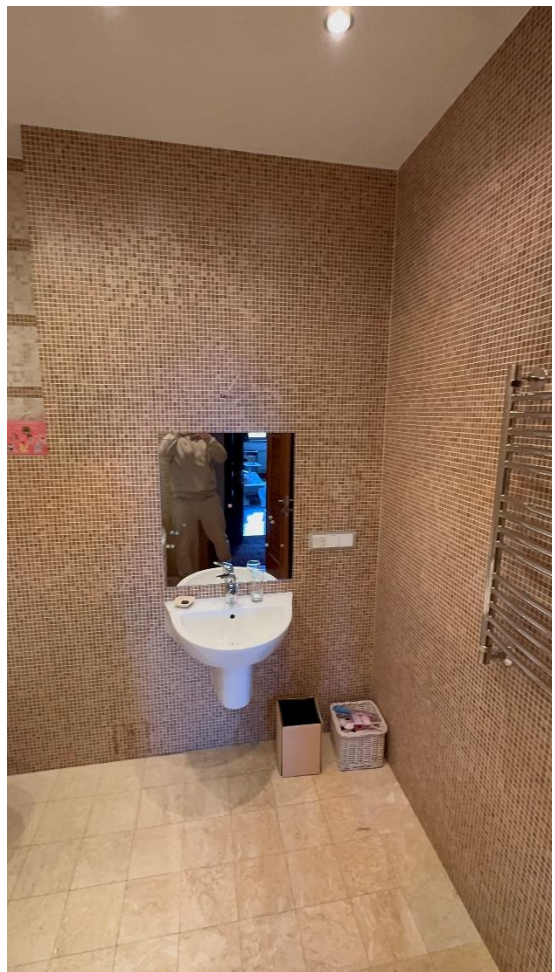
Конкурсный управляющий

_____ / Полякова Е.Е. /

Приложение №1: фотографии объекта(-ов) оценки





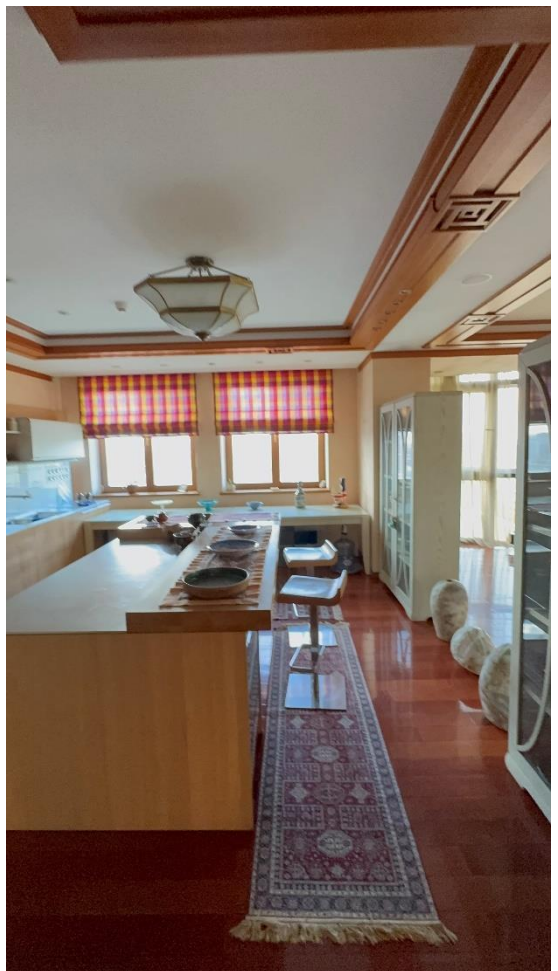


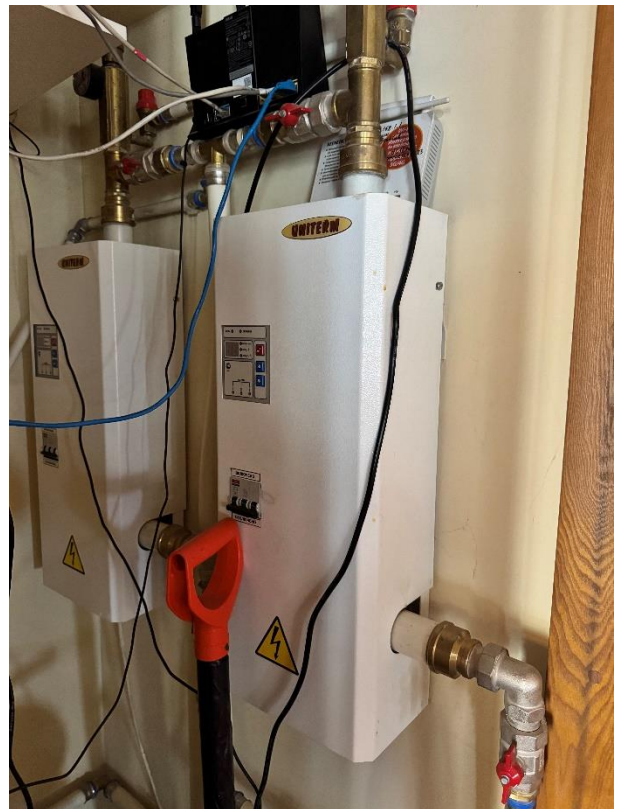
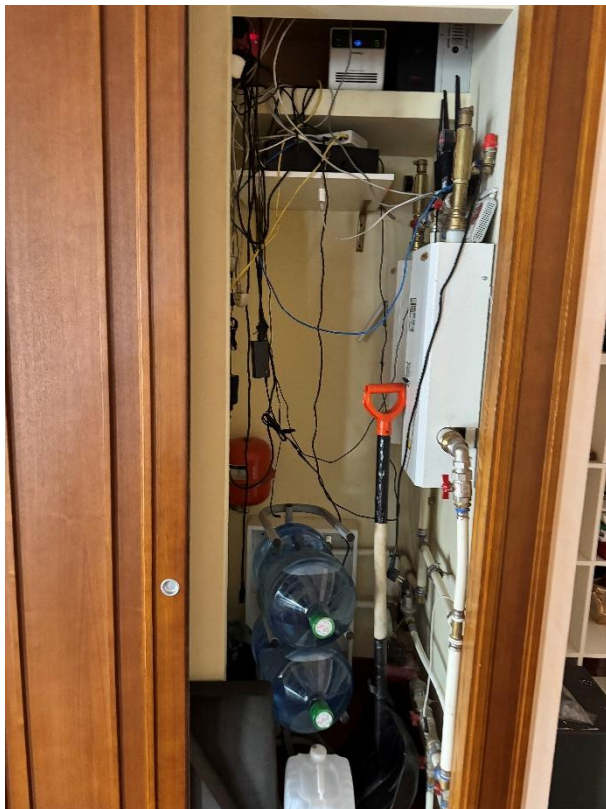
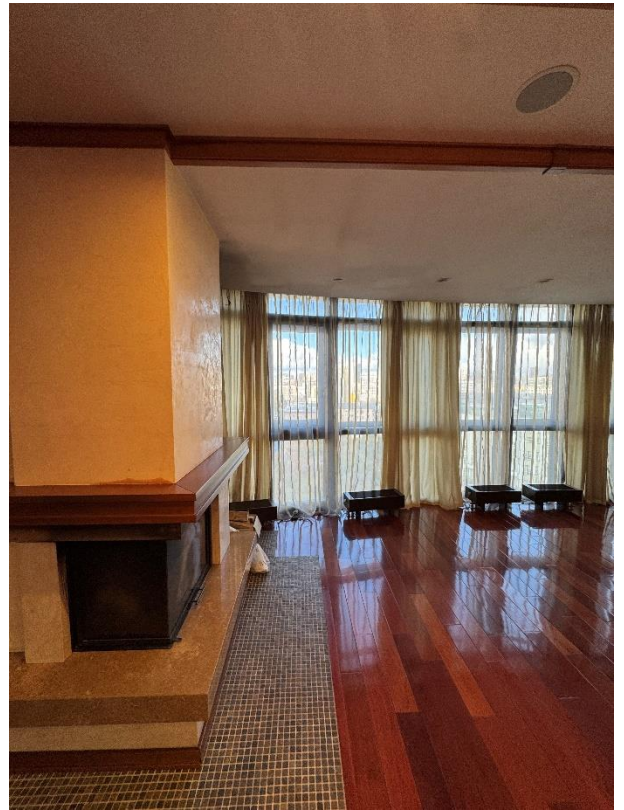








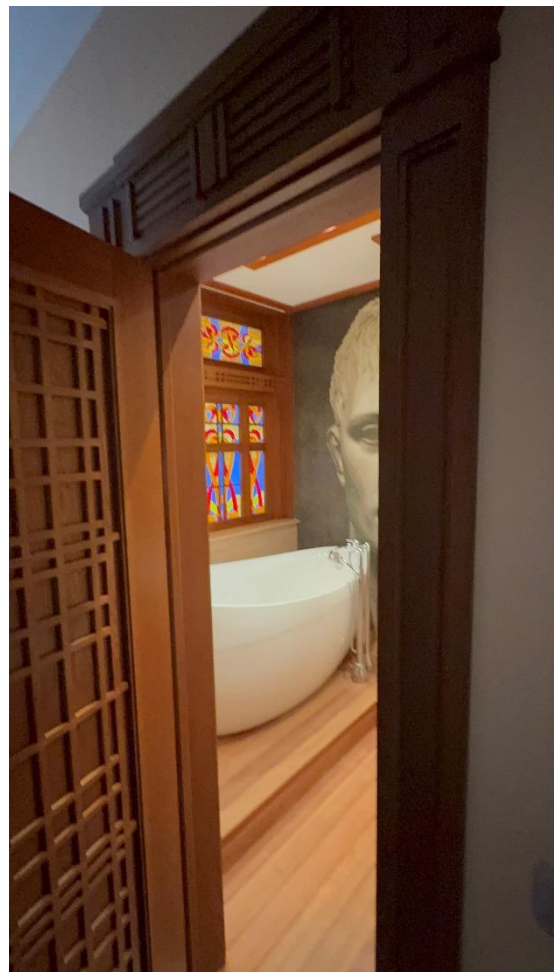














Приложение №2: документы на объект(-ы) оценки

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Магаданской области и Чукотскому автономному округу
полное наименование органа регистрации прав

05.12.2024г. № КУВИ-001/2024-295193106

На основании запроса от 05.12.2024, поступившего на рассмотрение 05.12.2024, сообщаем, что правообладателю ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФИРМА ФАКТОР ЛТД"; ИНН: 5408111250; ОГРН: 1025403641779; адрес местонахождения: 630091, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 23., в период с 01.01.2004 по 05.12.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:021200:301
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Урицкого, д.20, кв.38
		Площадь:	137.5
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.12.2024
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:301-54/164/2024-3
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Новосибирской области, выдан 02.09.2022 Акт приема-передачи, выдан 24.03.2006 Договор купли-продажи (с приложением № 1), выдан 24.03.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	1.3.1 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:301-54/164/2024-4
		Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:021200:301
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Урицкого, д.20, кв.38
		Площадь:	137.5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.05.2006
		номер государственной регистрации:	54-54-01/074/2006-700
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 24.03.2006 года (с приложением № 1), выдан 07.11.1917 Акт приема-передачи, выдан 24.03.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.04.2015
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:021200:311
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Урицкого, д.20, кв.37
		Площадь:	123,5
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.12.2024
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:311-54/164/2024-3
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Новосибирской области, выдан 02.09.2022 Договор купли-продажи квартиры, № Д-37, выдан 17.03.2005 Акт приема-передачи квартиры, выдан 17.03.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:311-54/164/2024-4

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:021200:311
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Урицкого, д.20, кв.37
		Площадь:	123.5
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.03.2006
		номер государственной регистрации:	54-54-01/263/2005-473
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи квартиры, выдан 17.03.2005 Договор № Д-37 купли-продажи квартиры, выдан 17.03.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.04.2015
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:021200:312
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Урицкого, д.20, кв.37
		Площадь:	137.3
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.12.2024
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:312-54/163/2024-3
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Новосибирской области, выдан 02.09.2022 Акт приема-передачи квартиры, выдан 17.03.2005 Договор № Д-37 купли-продажи квартиры, выдан 17.03.2005 Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 25.03.2015

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:312-54/163/2024-4
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:021200:312
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Урицкого, д.20, кв.37
		Площадь:	137.3
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.03.2006
		номер государственной регистрации:	54-54-01/263/2005-472
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи квартиры, выдан 17.03.2005 Договор № Д-37 купли-продажи квартиры, выдан 17.03.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.04.2015
		6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:021200:317
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Урицкого, д.20
		Площадь:	716.6
	7.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 5434/71660
		дата государственной регистрации:	28.06.2007
		номер государственной регистрации:	54-54-01/181/2007-675

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.02.2007г. (с приложением), выдан 07.11.1917 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 04.02.2007 года, выдан 07.11.1917
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2022-35
	7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2021-34
	7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2021-31
	7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2021-26
	7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2021-25
	7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2021-24
	7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2021-23
	7.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2021-22
	7.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2020-17
	7.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2020-13
	7.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2020-12
	7.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2020-11

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		7.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2020-10
		7.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/163/2020-9
		7.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/001/2018-8
		7.3.1 6	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/001/2018-7
		7.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:35:021200:317-54/001/2018-5
		7.3.1 8	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	54-54-01/181/2007-675
8	8.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		54:35:021200:44
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		для эксплуатации жилого дома в составе кондоминиума
		Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Урицкого, дом 20.
		Площадь:		2819 +/- 5
	8.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 3181/10000
		дата государственной регистрации:		04.09.2024
		номер государственной регистрации:		54:35:021200:44-54/163/2024-80
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 25.03.2015 Решение Арбитражного суда Новосибирской области, выдан 09.09.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	54:35:021200:44
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации жилого дома в составе кондоминиума
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Урицкого, дом 20.
		Площадь:	2819 +/- 5
	9.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1612/10000
		дата государственной регистрации:	04.09.2024
		номер государственной регистрации:	54:35:021200:44-54/163/2024-79
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 25.03.2015 Решение Арбитражного суда Новосибирской области, выдан 09.09.2022
	9.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	54:35:021200:44
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации жилого дома в составе кондоминиума
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Урицкого, дом 20.
		Площадь:	2819 +/- 5
	10.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1612/1000000
		дата государственной регистрации:	10.05.2006
		номер государственной регистрации:	54-54-01/074/2006-702

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1), выдан 24.03.2006
			Акт приема-передачи, выдан 24.03.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.04.2015
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	54:35:021200:44
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации жилого дома в составе кондоминиума
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Урицкого, дом 20.
		Площадь:	2819 +/- 5
	11.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 3181/100000
		дата государственной регистрации:	29.06.2005
		номер государственной регистрации:	54-54-01/091/2005-455
		основание государственной регистрации:	Договор № Д-37 купли-продажи квартиры, выдан 17.03.2005 Акт приема-передачи квартиры, выдан 17.03.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.04.2015
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:021200:0033:01:42
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Урицкого, д.20, кв.37
		Площадь:	271.4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.06.2005
		номер государственной регистрации:	54-54-01/091/2005-454
		основание государственной регистрации:	Договор № Д-37 купли-продажи квартиры, выдан 17.03.2005 Акт приема-передачи квартиры, выдан 17.03.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.03.2006
	12.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	54:35:051130:167
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое здание
		Местоположение:	город Новосибирск, Кировский район, улица Петухова, д.51
		Площадь:	1863.5
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.12.2000
		номер государственной регистрации:	54-01/00-107/2000-300
		основание государственной регистрации:	Договор №1/N продажи недвижимого имущества, выдан 12.02.1998 Акт приема-передачи, выдан 12.02.1998
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2023-37
	13.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/173/2023-36
	13.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2022-26
	13.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2021-25

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

13.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2021-24
13.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2021-21
13.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2021-20
13.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2021-19
13.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2021-18
13.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2021-17
13.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2020-16
13.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2020-12
13.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2020-11
13.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2020-10
13.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2020-9
13.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/163/2020-8
13.3. 17	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/001/2019-7
13.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/001/2019-5
13.3. 19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/001/2018-3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		13.3. 20	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:35:051130:167-54/001/2018-1
		13.3. 21	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	54-54-01/254/2014-91
		13.3. 22	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	54-54-01/339/2013-250
		13.3. 23	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	54-54-01/493/2010-193
		13.3. 24	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	54-54-01/249/2010-542
		13.3. 25	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	54-01/00-140/2002-91
14	14.1	Вид объекта недвижимости:		Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:		54:35:091530:12
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Новосибирская область, г. Новосибирск, пр-кт. Университетский, д. 8
		Площадь:		Площадь 0 кв.м., Площадь застройки 121.1 кв.м.
	14.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		03.06.2010
		номер государственной регистрации:		54-54-01/199/2010-988
		основание государственной регистрации:		Акт приема-передачи основных средств от 25.05.1994 г. к договору купли-продажи от 20 мая 1994 г., выдан 07.11.1917 Договор купли-продажи, выдан 20.05.1994 Свидетельство о регистрации документов о правах на недвижимость, серия: РФ-НСК-Д, № 960512-03, выдан 12.05.1996, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г. Новосибирска
		дата государственной регистрации прекращения права:		24.06.2013
		14.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
15	Получатель выписки			Гашкин Андрей Анатольевич

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Приложение №3: иные данные об объекте(-ах) оценки

улица Урицкого, 20 / улица Ш. НСПД | Геоинформационный

nspsd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=9230062.577271357&coordinate_y=7367292.481847877&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_...

Геоинформационный портал

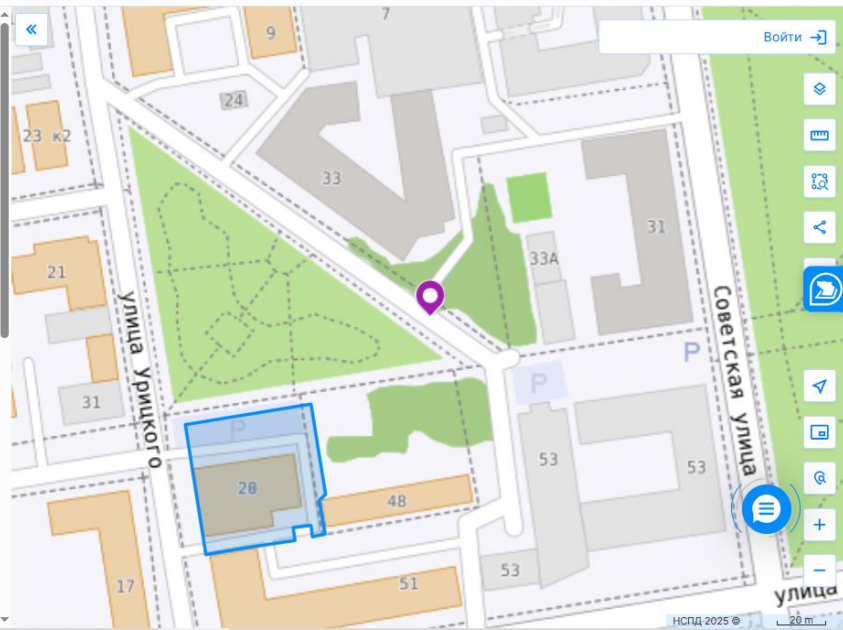
Назад в найденные объекты

Здание: 54:35:021200:63

Без координат границ

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

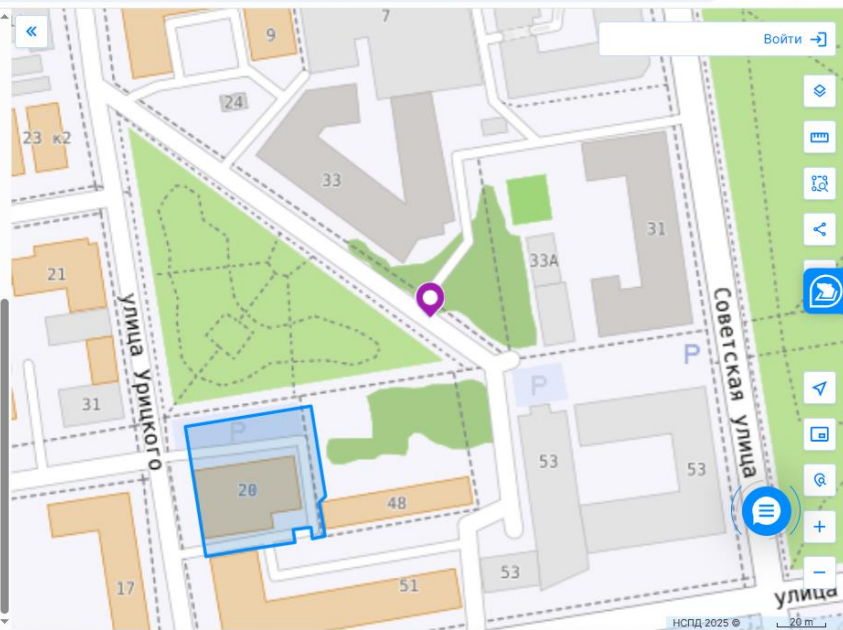
Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	16.11.2011
Кадастровый номер	54:35:021200:63
Кадастровый квартал	54:35:021200
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Урицкого, д. 20
Наименование	Жилой дом
Назначение	Многоквартирный дом
Площадь общая	9 875,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-



улица Урицкого, 20 / улица Ш. НСПД | Геоинформационный

nspsd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=9230062.577271357&coordinate_y=7367292.481847877&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_...

Площадь общая	9 875,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	422 920 974,75 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	44 611,02 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	14
Количество подземных этажей	1
Материал стен	-
Завершение строительства	2003 г.
Ввод в эксплуатацию	-
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-



Источник:

https://nspsd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=9230062.577271357&coordinate_y=7367292.481847877&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true

улица Урицкого, 20 / улица Щетинкина

novosibirsk.domclick.ru/building/cao--zheleznodorozhnyj--mkr-tihij-centr--urickogo--38

Построен 2003 г. Кирпичный 14 этажей

Дом по адресу улица Урицкого, 20 / улица Щетинкина, 38

Новосибирск, Тихий центр м-н, улица Урицкого, 20 / улица Щетинкина, 38

Район «Железнодорожный»

Площадь Ленина ~ 7 мин Площадь Гарина-Михайловского ~ 17 мин Красный проспект ~ 20 мин

Панорама Карта Планировки Характеристики Объявления Интернет-провайдеры

Расположение

улица Урицкого, 20 / улица Щетинкина

novosibirsk.domclick.ru/building/cao--zheleznodorozhnyj--mkr-tihij-centr--urickogo--38

Панорама Карта Планировки Характеристики Объявления Интернет-провайдеры

Характеристики дома

Рассказать о неточности

Год постройки 2003	Материал стен Кирпичный	Количество этажей 14
Количество подъездов 1	Количество лифтов 2	Тип перекрытий Железобетонный

О соседях

Здесь всё, что знаем о ваших будущих соседях, чтобы вам было проще выбрать идеальное жильё

Возрастные группы

Возрастная группа	Процент
до 24 лет	13,21%
25–34 лет	29,14%
35–44 лет	29,05%
45–54 лет	16,91%
55–64 лет	7,96%
от 65 лет	3,73%

Источник: <https://novosibirsk.domclick.ru/building/cao--zheleznodorozhnyj--mkr-tihij-centr--urickogo--38>

Приложение №4: объекты-аналоги, используемые в расчетах

Для объектов оценки №1 и №3

Аналог №6

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт.

4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт.

Купить трехкомнатную кв.

Купить трехкомнатную кв.

Продажа двухкомнатной кв.

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_140_m_67_et_7421209411?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAFOD_YToxOntzOjEzOiUsc2NhbnB5aW9yaXR5JitiOj...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт.

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



43 000 000 ₽

307 143 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 439 219 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?



Сообщения



О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 140 м²

Площадь кухни: 20 м²

Этаж: 6 из 7

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3.2 м

Санузел: совмещенный

Ремонт: дизайнерский

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 7/1

● Площадь Ленина ⚡ 11-15 мин.

● Площадь Гарина-Михайловского ⚡ 16-20 мин.

43 000 000 ₽

307 143 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 439 219 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?



Сообщения

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной к.

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_140_m_67_et_7421209411?context=H4sIAAAAAAAAA wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOj...

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 43 000 000 Р | Первоначальный взнос: 12 900 000 Р | Срок кредита: 20 лет

500 тыс. Р | 100 млн. Р | 10% | 90% | 5 | 10 | 15 | 20

6 предложений от банков

Платёж от 439 219 Р/мес. | Ставка от 16,9% | Доход от 675 722 Р

-1,6% за быстрый выход на сделку
-0,5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7421209411 - 1 ноября в 12:06 - 1381 просмотр (+3 сегодня) | Пожаловаться

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

БК НЕДВИЖИМОСТЬ
Риелтор
На Авито с 2021 года

Сообщения

Налоговая реформа 2026
Навигатор по НДС от Контур
Перейти

Источник: https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_140_m_67_et_7421209411?context=H4sIAAAAAAAAA wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №12

3-к. квартира, 140 м², 6/7

4-к. квартира, 150 м², 15/16

Купить трехкомнатную кв.

Купить трехкомнатную кв.

Продажа двухкомнатной к.

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k_kvartira_150_m_1516_et_4542374528?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW9yaXR5Jiti...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 4-комнатные

4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

85 000 000 Р

566 667 Р за м²

История цены

В ипотеку от 1109 693 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

БК НЕДВИЖИМОСТЬ

Риелтор

На Авито с 2021 года

Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Альфа Банк

Бизнес-переводы за границу от 0.05%

Сообщения

Оста

3-к. квартира, 140 м², 6/7

4-к. квартира, 150 м², 15/16

Купить трехкомнатную кв.

Купить трехкомнатную кв.

Продажа двухкомнатной к.

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k_kvartira_150_m_1516_et_4542374528?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW9yaXR5Jiti...

85 000 000 Р

566 667 Р за м²

История цены

В ипотеку от 1109 693 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

БК НЕДВИЖИМОСТЬ

Риелтор

На Авито с 2021 года

Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 4

Общая площадь: 150 м²

Площадь кухни: 30 м²

Этаж: 15 из 16

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: дизайнерский

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель

Способ продажи: свободная

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 10

Площадь Ленина 11-15 мин.

Октябрьская 16-20 мин.

Площадь Гарина-Михайловского 21-30 мин.

[Показать карту](#)

Оставить заявку

Контур

Экипировка для вашего бизнеса

Экстерн — для задач бухгалтерии, а для обмена документами онлайн —

Диалок

Сообщения

Оста

3-к. квартира, 140 м², 6/7 э. x 4-к. квартира, 150 м², 15/16 э. x Купить трехкомнатную кв. x Купить трехкомнатную кв. x Продажа двухкомнатной к. x

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k_kvartira_150_m_1516_et_4542374528?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijti...

Грузовой лифт: 1

[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья **От платежа**

Стоимость жилья **Первоначальный взнос** **Срок кредита**

85 000 000 Р 25 500 000 Р 30% 20 лет

500 тыс. Р 100 млн. Р 10% 90% 5 10 15 20

1 предложение от банка

Платёж от **1109 693 Р/мес.** Ставка от **22,1%** Доход от **1707 221 Р**

-0.3% для зарплатного клиента

[Смотреть предложения](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

85 000 000 Р

566 667 Р за м²

История цены

В ипотеку от 1109 693 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Рассчитать ипотеку](#)

БК НЕДВИЖИМОСТЬ

Риелтор

На Авито с 2021 года

[Документы проверены](#)

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контур

РЕКЛАМА. Для АО «БКС КОНТРОЛ» от ООО «СЕРВИС»

№ 4542374528 · 1 ноября в 12:07 · 13095 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)

Источник: https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k_kvartira_150_m_1516_et_4542374528?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №17

3-к. квартира, 140 м², 6/7

4-к. квартира, 150 м², 15/16

Купить трехкомнатную ква

Купить трехкомнатную ква

Продажа двухкомнатной

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306030504/

Недвижимость в Новосибирске

Продажа

Продажа 3-комнатных квартир в Новосибирске

Железнодорожный

Тихий центр

метро Площадь Ленина

улица Урицкого

Обновлено: 8 ноя, 10:47

4619 просмотров, 6 за сегодня, 2474 уникальных

С мебелью

Только на Циан

Проверено в Росреестре

Продается 3-комн. квартира, 137 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, ул. Урицкого, 20 [На карте](#)

Площадь Ленина 6 мин.
 Площадь Гарина-Михайловского 18 мин.
 Красный Проспект 21 мин.

Сравнить

Оформить

Печать

Поделиться

Пожаловаться



Отзыв о сайте

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000 ₽

Цена за метр

350 365 ₽/м²

Условия сделки

свободная продажа

Показать телефон

Написать

Собственник

ID 117375166

ЖК «Тетрис»

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАВИТЬ

3-к. квартира, 140 м², 6/7

4-к. квартира, 150 м², 15/16

Купить трехкомнатную ква

Купить трехкомнатную ква

Продажа двухкомнатной

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306030504/

Недвижимость в Новосибирске

Продажа

Продажа 3-комнатных квартир в Новосибирске

Железнодорожный

Тихий центр

метро Площадь Ленина

улица Урицкого

Обновлено: 8 ноя, 10:47

4619 просмотров, 6 за сегодня, 2474 уникальных

48 фото

Общая площадь

137 м²

Площадь кухни

20 м²

Этаж

7 из 14

Год постройки

2003

Продается просторная 3-комнатная квартира в жилом комплексе "ПАРКХАУС", расположенном в историческом центре Новосибирска. Квартира продается с мебелью и техникой. Чистая продажа, без обременений, в собственности более 5 лет. По всем вопросам обращайтесь по указанному телефону.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000 ₽

Цена за метр

350 365 ₽/м²

Условия сделки

свободная продажа

Показать телефон

Написать

Собственник

ID 117375166

ЖК «Тетрис»

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАВИТЬ

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную ква. | Купить трехкомнатную ква. | Продажа двухкомнатной ква. | +

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306030504/

Фотографии (48) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 137 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	137 м²
Площадь кухни	20 м²
Высота потолков	2,9 м
Санузел	2 раздельных
Балкон/лоджия	3 лоджии
Ремонт	Дизайнерский
Продаётся с мебелью	Да

О доме

Год постройки	2003
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	1
О подъезде	Есть пандус
Парковка	Наземная
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Подписаться на дом

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000 ₽

Цена за метр 350 365 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 117375166

ЖК «Тетрис»
Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАРРАТИВ

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Отзыв о сайте | Спросить

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную ква. | Купить трехкомнатную ква. | Продажа двухкомнатной ква. | +

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306030504/

Фотографии (48) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 137 м²

Расскажи мне про район **Спросить**

Как купить в ипотеку? Парковка Транспорт Главное

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Собственников	1
Площадь	136,5 м²	Кадастровый номер	54:35:021200:***
Этаж	7		

Расположение

Дополнительно

Маршруты

Отзыв о сайте

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000 ₽

Цена за метр 350 365 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 117375166

ЖК «Тетрис»
Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАРРАТИВ

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/306030504/>

43 фото

Полная стоимость кредита 20 819%.

 [Отзыв о сайте](#)

Полная стоимость кредита 20,819% - 21,026%. Семейная ипотека 4,5%. Квартиры комфорт-класса

HAPPATIB.

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной кв.

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/

Фотографии (43) Описание Расположение Похожие объявления 3-комн. квартира, 133,3 м²

Звоните, ждем Вас на просмотр!

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2001
Общая площадь	133,3 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Площадь кухни	40 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Высота потолков	3 м	Тип дома	Кирпичный
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	Тип перекрытий	Железобетонные

Отзыв о сайте лоджия 2 лоджии Подъезды 2

О доме Подписаться на дом

31 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 070 000 ₽

Цена за метр 232 558 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Квартирный портал
Суперагент

ЖК «Тетрис»

Полная стоимость кредита 20,819%

НАРРАТИВ

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной кв.

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/

Фотографии (43) Описание Расположение Похожие объявления 3-комн. квартира, 133,3 м²

Балкон/лоджия	2 лоджии	Подъезды	2
Ремонт	Дизайнерский	Парковка	Подземная
Продаётся с мебелью	Да	Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить

На что смотреть? Документы для проверки Парковка

Расположение

Дополнительно

Маршруты

Отзыв о сайте

31 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 070 000 ₽

Цена за метр 232 558 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Квартирный портал
Суперагент

ЖК «Тетрис»

Полная стоимость кредита 20,819%

НАРРАТИВ

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/>

Аналог №23

3-к. квартира, 140 м², 6/7

4-к. квартира, 150 м², 15/16

Купить трехкомнатную кв.

Купить трехкомнатную кв.

Продажа двухкомнатной к.

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/

← → ↺

🔍 ☆ 📌

Я

Недвижимость в Новосибирске

Продажа

Продажа 2-комнатных квартир в Новосибирске

Железнодорожный

Тихий центр

метро Площадь Ленина

Советская улица

Обновлено: 15 окт, 08:16

575 просмотров, 5 за сегодня, 284 уникальных

С мебелью

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 124 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Советская ул., 19

На карте

Площадь Ленина 6 мин.

Октябрьская 20 мин.

Красный Проспект 21 мин.

Сравнить

📷

📄

📄

📄

📄

📄

Пожаловаться

Отзыв о сайте

22 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 ₽

Цена за метр 177 419 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Сибирял

Суперагент

ЖК «Тетрис»

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАТИВ

3-к. квартира, 140 м², 6/7

4-к. квартира, 150 м², 15/16

Купить трехкомнатную кв.

Купить трехкомнатную кв.

Продажа двухкомнатной к.

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/

← → ↺

🔍 ☆ 📌

Я

14 фото

Общая площадь 124 м²

Жилая площадь 70 м²

Площадь кухни 19 м²

Этаж 9 из 9

Год постройки 2005

К продаже предлагается отличная двухкомнатная квартира, расположенная в самом сердце города Новосибирска!

Квартира в хорошем состоянии, укомплектована всем необходимым для комфортного проживания, две большие изолированные комнаты, кабинет, две гардеробные, действующий камин, большая кухня!

Дом 2005 года постройки, классической кирпичной кладки!

Огороженная, охраняемая территория! Есть подземная (можно купить за отдельную стоимость) и наземная парковка. Видеонаблюдение по периметру и внутри дома, охрана!

Рядом с домом есть вся необходимая инфраструктура: бары, кафе, рестораны, культурно-развлекательные учреждения, театры, фитнес-центры, магазины, поликлиника, мед.центры. Для семей с детьми в шаговой доступности - гимназия N10 и школа N99. Удобная транспортная развязка! До метро Площадь Ленина 5 минут ходьбы!

Чистая продажа! Подходит любая форма расчета! Показ в любое удобное для Вас время!

Свернуть

Отзыв о сайте

22 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 ₽

Цена за метр 177 419 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Сибирял

Суперагент

ЖК «Тетрис»

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАТИВ

61

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной кв. | + -

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/

Фотографии (14) Описание Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 124 м²

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2005
Общая площадь	124 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Жилая площадь	70 м²	Тип перекрытий	Нет информации
Площадь кухни	19 м²	Подъезды	3
Высота потолков	2,8 м	Парковка	Подземная
Санузел	1 совмещенный	Отопление	Нет информации

Подписаться на дом

О доме

Подписать на дом

22 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 21 340 000 ₽

Цена за метр 177 419 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Сибирьэлт
Суперагент

ЖК «Тетрис»
Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В

НАРРАТИВ

Отзыв о сайте

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной кв. | + -

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/

Фотографии (14) Описание Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 124 м²

Санузел 1 совмещенный Отопление Нет информации

Балкон/лоджия 4 балкона Аварийность Нет

Вид из окон На улицу и двор

Ремонт Дизайнерский

Продаётся с мебелью Да

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район Спросить

Советы Магазины Стоит покупать?

Расположение

Дополнительно

22,5 км

Площадь Ленина Новат Еловская Собака

22 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 21 340 000 ₽

Цена за метр 177 419 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Сибирьэлт
Суперагент

ЖК «Тетрис»
Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В

НАРРАТИВ

Отзыв о сайте

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/>

Для объекта оценки №2

Аналог №16

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



26 000 000 ₽

232 143 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 265 574 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама: [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
8 923 xxx-xx-xx

[Рассчитать ипотеку](#)

АН НОВО-НИКОЛАЕВСЬ-НСК
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)



КОНСТАНТИНОПОЛЬ

ИВИ

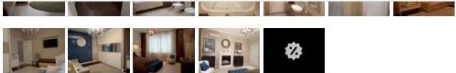
Премьера
Смотри сейчас

РЕКЛАМА ООО «ИВИ.РФ» 127015,
г. Москва, ул. Б. Новодмитровская,
д. 29, стр. 5, этаж 4. ИНН 770202487

Сообщения

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_112_m_39_et_7546625620?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiUzb2NhbnB5aW9yaXR5IjtiOjA7fQ...



26 000 000 ₽

232 143 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 265 574 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама: [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
8 923 xxx-xx-xx

[Рассчитать ипотеку](#)

АН НОВО-НИКОЛАЕВСЬ-НСК
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

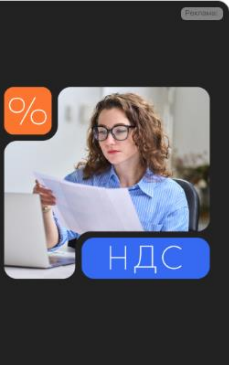
Рыночная цена
Похожие стоят столько же

О квартире

Количество комнат: 3	Окна: во двор, на солнечную сторону
Общая площадь: 112 м²	Ремонт: дизайнерский
Площадь кухни: 19.1 м²	Тёплый пол: есть
Жилая площадь: 69.5 м²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 3 из 9	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека
Высота потолков: 3.2 м	
Санузел: раздельный	

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Заниженная 25 520 700 ₽ 27 625 500 ₽ Высокая



НДС

Контур

Налоговая реформа 2026
Навигатор по НДС от Контура

[Перейти](#)

Сообщения

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н. | Купить трехкомнатную кварти... | Продажа двухкомнатной квар... | Купить трехкомнатную кварти... | +

← → ↻ avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_112_m_39_et_7546625620?context=H4slIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiUlb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQ...

Заниженная Рыночная Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 42

- Площадь Ленина 6-10 мин.
- Октябрьская 16-20 мин.
- Площадь Гарина-Михайловского 21-30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Дом расположен в историческом месте "Тихий центр". Вторая линия от Красного проспекта. Дом с подземным паркингом, а также предусмотрены парковочные места на территории перед домом за автоматическим шлагбаумом.

В шаговой доступности: пл. Ленина, пл. Свердлова, Первомайский сквер, Михайловская набережная.

Транспортная развязка: пешая доступность метро пл. Ленина, ст. электрички Центр позволяет легко добраться в любой отдаленный район города и загород.

В доме всего 16 квартир, на площадке этажа по две квартиры, что гарантирует комфортность и безопасность проживания. На первом этаже круглосуточный

26 000 000 Р

232 143 Р за м²

История цены

В ипотеку от 265 574 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
8 923 xxx-xx-xx

[Рассчитать ипотеку](#)

[АН НОВО-НИКОЛАЕВСЬК-НСК](#)
Агентство

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контур

Налоговая реформа 2026

Навигатор по НДС от Контур

[Перейти](#)

Сообщения

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н. | Купить трехкомнатную кварти... | Продажа двухкомнатной квар... | Купить трехкомнатную кварти... | +

← → ↻ avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_112_m_39_et_7546625620?context=H4slIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiUlb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQ...

комфортность и безопасность проживания. На первом этаже круглосуточный консьерж.

Квартира с ремонтом. Для ремонта использовали импортные материалы. Дополнительно установлен кондиционер. Возможна продажа с мебелью. Кухонный гарнитур, мебель в санузле остается. Остальное - по договоренности.

Квартира без обременений, взамен ничего не требуется.

Цена продажи = цене в договоре. Без обременений.

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 2007

Этажей в доме: 9

Грузовой лифт: 1

В доме: консьерж, мусоропровод

Двор: закрытая территория, детская площадка

Парковка: подземная

[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
26 000 000 Р	7 800 000 Р	30%
		20 лет

26 000 000 Р

232 143 Р за м²

История цены

В ипотеку от 265 574 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
8 923 xxx-xx-xx

[Рассчитать ипотеку](#)

[АН НОВО-НИКОЛАЕВСЬК-НСК](#)
Агентство

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контур

Налоговая реформа 2026

Навигатор по НДС от Контур

[Перейти](#)

Сообщения

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н. | Купить трехкомнатную кварт... | Продажа двухкомнатной квар... | Купить трехкомнатную кварт...

avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_112_m_39_et_7546625620?context=H4sIAAAAAAAAA wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFbYaW9yaXR5IjtiOjA7fQ...

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 26 000 000 Р | Первоначальный взнос: 7 800 000 Р | Срок кредита: 20 лет

10 предложений от банков

Платёж от: 265 574 Р/мес. | Ставка от: 16,9% | Доход от: 408 576 Р

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7546625620 · 11 ноября в 09:49 · 434 просмотра (+1 сегодня) | Пожаловаться

26 000 000 Р

232 143 Р за м² | История цены

В ипотеку от 265 574 Р/мес. | Посмотреть скидки

Реклама: direct.sogaz.ru | ОСАГО онлайн за 5 минут | Подробнее

Показать телефон: 8 923 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

АН НОВО-НИКОЛАЕВСЬ-НСК Агентство

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

НДС

Контур

Налоговая реформа 2026

Навигатор по НДС от Контур

Перейти

Сообщения

Источник: https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_112_m_39_et_7546625620?context=H4sIAAAAAAAAA wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFbYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



 Быстро отвечает на сообщения



Полная стоимость кредита 20,810%.

НАПРАТНИ



Покажем в любое удобное для Ва

е, ждем Вас на просмотры!

>

 Быстро отвечает на сообщения



Полная стоимость кредита 20,819% - 21,026%. Семейная ипотека 4,5%. Квартиры комфорт-класса

НАПРАТНИ

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной кв.

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/

Фотографии (43) Описание Расположение Похожие объявления 3-комн. квартира, 133,3 м²

Звоните, ждем Вас на просмотр!

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2001
Общая площадь	133,3 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Площадь кухни	40 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Высота потолков	3 м	Тип дома	Кирпичный
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	Тип перекрытий	Железобетонные

Отзыв о сайте лоджия 2 лоджии Подъезды 2

О доме Подписаться на дом

31 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 070 000 ₽

Цена за метр 232 558 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Квартирный портал
Суперагент

ЖК «Тетрис»

Полная стоимость кредита 20,819% -

НАРРАТИВ

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной кв.

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/

Фотографии (43) Описание Расположение Похожие объявления 3-комн. квартира, 133,3 м²

Балкон/лоджия	2 лоджии	Подъезды	2
Ремонт	Дизайнерский	Парковка	Подземная
Продаётся с мебелью	Да	Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить

На что смотреть? Документы для проверки Парковка

Расположение

Дополнительно

Маршруты

Отзыв о сайте

31 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 070 000 ₽

Цена за метр 232 558 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Квартирный портал
Суперагент

ЖК «Тетрис»

Полная стоимость кредита 20,819% -

НАРРАТИВ

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/323298324/>

Аналог №23

3-к. квартира, 140 м², 6/7

4-к. квартира, 150 м², 15/16

Купить трехкомнатную кв.

Купить трехкомнатную кв.

Продажа двухкомнатной к.

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/

← → ↺

🔍 ☆ 📌

Я

Недвижимость в Новосибирске

Продажа

Продажа 2-комнатных квартир в Новосибирске

Железнодорожный

Тихий центр

метро Площадь Ленина

Советская улица

Обновлено: 15 окт, 08:16

575 просмотров, 5 за сегодня, 284 уникальных

С мебелью

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 124 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Советская ул., 19

На карте

Площадь Ленина 6 мин.

Октябрьская 20 мин.

Красный Проспект 21 мин.

Сравнить

📷

📄

📄

📄

📄

Пожаловаться

Отзыв о сайте

22 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 ₽

Цена за метр 177 419 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Сибирял

Суперагент

ЖК «Тетрис»

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАТИВ

3-к. квартира, 140 м², 6/7

4-к. квартира, 150 м², 15/16

Купить трехкомнатную кв.

Купить трехкомнатную кв.

Продажа двухкомнатной к.

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/

← → ↺

🔍 ☆ 📌

Я

14 фото

Общая площадь 124 м²

Жилая площадь 70 м²

Площадь кухни 19 м²

Этаж 9 из 9

Год постройки 2005

К продаже предлагается отличная двухкомнатная квартира, расположенная в самом сердце города Новосибирска!

Квартира в хорошем состоянии, укомплектована всем необходимым для комфортного проживания, две большие изолированные комнаты, кабинет, две гардеробные, действующий камин, большая кухня!

Дом 2005 года постройки, классической кирпичной кладки! Огороженная, охраняемая территория! Есть подземная (можно купить за отдельную стоимость) и наземная парковка. Видеонаблюдение по периметру и внутри дома, охрана!

Рядом с домом есть вся необходимая инфраструктура: бары, кафе, рестораны, культурно-развлекательные учреждения, театры, фитнес-центры, магазины, поликлиника, мед.центры. Для семей с детьми в шаговой доступности - гимназия N10 и школа N99. Удобная транспортная развязка! До метро Площадь Ленина 5 минут ходьбы!

Чистая продажа! Подходит любая форма расчета! Показ в любое удобное для Вас время!

Свернуть

Отзыв о сайте

22 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 ₽

Цена за метр 177 419 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Сибирял

Суперагент

ЖК «Тетрис»

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАТИВ

68

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной кв. | + -

← → ↻ novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/ 🔍 ☆ 📌 8

Фотографии (14) **Описание** Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 124 м²

Свернуть ^

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2005
Общая площадь	124 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Жилая площадь	70 м²	Тип перекрытий	Нет информации
Площадь кухни	19 м²	Подъезды	3
Высота потолков	2,8 м	Парковка	Подземная
Санузел	1 совмещенный	Отопление	Нет информации

О доме Подписаться на дом

22 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 ₽ >

Цена за метр 177 419 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Сибирьэлт
Суперагент

ЖК «Тетрис»
Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В

НАРРАТИВ

Отзыв о сайте

3-к. квартира, 140 м², 6/7 эт. | 4-к. квартира, 150 м², 15/16 эт. | Купить трехкомнатную кв. | Купить трехкомнатную кв. | Продажа двухкомнатной кв. | + -

← → ↻ novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/ 🔍 ☆ 📌 8

Фотографии (14) **Описание** Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 124 м²

Санузел 1 совмещенный Отопление Нет информации

Балкон/лоджия 4 балкона Аварийность Нет

Вид из окон На улицу и двор

Ремонт Дизайнерский

Продаётся с мебелью Да

Спросите умного помощника

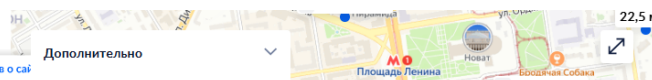
Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район Спросить

Советы Магазины Стоит покупать?



Расположение



Дополнительно

Отзыв о сайте

22 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 ₽ >

Цена за метр 177 419 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Сибирьэлт
Суперагент

ЖК «Тетрис»
Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В

НАРРАТИВ

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322873339/>

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н. | Купить трехкомнатную кварти... | Продажа двухкомнатной квар... | Купить трехкомнатную кварти... | +

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/316473087/

Недвижимость в Новосибирске > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Новосибирске > Центральный > метро Площадь Ленина > Коммунистическая улица

Обновлено: 23 ноя, 10:25 1059 просмотров, 4 за сегодня, 461 уникальный

Продается 3-комн. квартира, 112,6 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Тихий центр, Коммунистическая ул., 42 [На карте](#)

М Площадь Ленина 10 мин. М Октябрьская 16 мин. М Красный Проспект 24 мин.

Сравнить | | | | | | Пожаловаться



Отзыв о сайте

Планировка 29 фото

25 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 250 000 ₽

Цена за метр 222 025 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

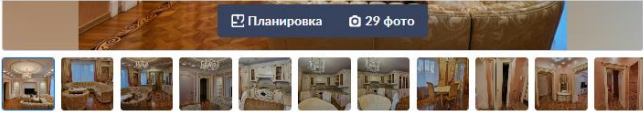
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АктивНедвижимость
Суперагент

ЖК «Тетрис»
Полная стоимость кредита 20,819% -

НАРАТИВ

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н. | Купить трехкомнатную кварти... | Продажа двухкомнатной квар... | Купить трехкомнатную кварти... | +

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/316473087/



Планировка 29 фото

Общая площадь 112,6 м²

Жилая площадь 69,5 м²

Площадь кухни 19,7 м²

Этаж 4 из 9

Год постройки 2008

Редкое предложение просторной уютной квартиры с дизайнерским ремонтом для любителей классического стиля!

Дом находится в тихом историческом центре Новосибирска в окружении музеев: государственного художественного и музея Рериха. Близость культурных, административных и инфраструктурных объектов, ресторанов, фитнес-центра, магазинов и сквера - есть все для работы вблизи от дома и комфортного отдыха.

Ремонт в квартире выполнен из дорогостоящих материалов европейских производителей: пол-качественный паркет, стены- венецианская штукатурка, итальянские межкомнатные двери, вся сантехническое оборудование и бытовая техника высокого класса.

Квартира расположена на 4-ом этаже, при этом, на этаже всего две квартиры!!!

Большие окна квартиры выходят на три стороны, обеспечивают много света и тишину в квартире.

Удобная планировка включает: прихожую - холл, большую гостиную-кухню, одну спальную комнату + кабинет (либо детская комната), санузел с теплым полом и гардеробную.

Квартира полностью укомплектована дорогостоящей итальянской мебелью в таком-же классическом стиле: спальный гарнитур, встроенной корпусной мебелью в кабинете, кухонным гарнитуром и всей имеющейся встроенной бытовой техникой (плита, духовка, микроволновка, посудомоечная машина, холодильник), обеденной зоной, зоной отдыха, светильниками и люстрами. Имеется 2 подземных парковочных места за дополнительную оплату.

25 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 250 000 ₽

Цена за метр 222 025 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АктивНедвижимость
Суперагент

ЖК «Тетрис»
Полная стоимость кредита 20,819% - 21,026%. Семейная ипотека 4,5%. Квартиры комфорт-класса

НАРАТИВ

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н. | Купить трехкомнатную кварти... | Продажа двухкомнатной квар... | Купить трехкомнатную кварти... | +

← → ↻ 📄 ☆ 📁 8

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/316473087/

Фотографии (30) Описание Расположение Похожие объявления 3-комн. квартира, 112,6 м²

парковочных места за дополнительную оплату.
Приглашаем на просмотр! Чистая продажа, никто не прописан. Квартира без обременений, подходит любая форма расчетов.
Дополнительно оплачивается комиссия с покупателя.
Агентство является действующим членом СРО Ассоциации "НОАН". Деятельность Агентства застрахована на 100 000 000 в CAO "РЕСО ГАРАНТИЯ".

Свернуть ^

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире **О доме** Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2007
Общая площадь	112,6 м²	Количество лифтов	1 грузовой
Жилая площадь	69,5 м²	Тип дома	Кирпичный

Отзыв о сайте

25 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 24 250 000 ₽ >

Цена за метр 222 025 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АктивНедвижимость
Суперагент

ЖК «Тетрис»

Полная стоимость кредита 20,819% -

НАРРАТИВ

3-к. квартира, 112 м², 3/9 эт. н. | Купить трехкомнатную кварти... | Продажа двухкомнатной квар... | Купить трехкомнатную кварти... | +

← → ↻ 📄 ☆ 📁 8

novosibirsk.cian.ru/sale/flat/316473087/

Фотографии (30) Описание Расположение Похожие объявления 3-комн. квартира, 112,6 м²

Жилая площадь	69,5 м²	Тип дома	Кирпичный
Площадь кухни	19,7 м²	Тип перекрытий	Железобетонные
Высота потолков	3 м	Подъезды	1
Санузел	1 совмещенный	О подъезде	Есть пандус
Балкон/лоджия	1 балкон	Парковка	Подземная
Вид из окон	Во двор	Отопление	Центральное
Ремонт	Дизайнерский	Аварийность	Нет

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район **Спросить**

Главное Что рядом? Плюсы и минусы Сидка Советы

Расположение

Отзыв о сайте

25 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 24 250 000 ₽ >

Цена за метр 222 025 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АктивНедвижимость
Суперагент

ЖК «Тетрис»

Полная стоимость кредита 20,819% -

НАРРАТИВ

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/316473087/>

Для объекта оценки №4

Аналог №1

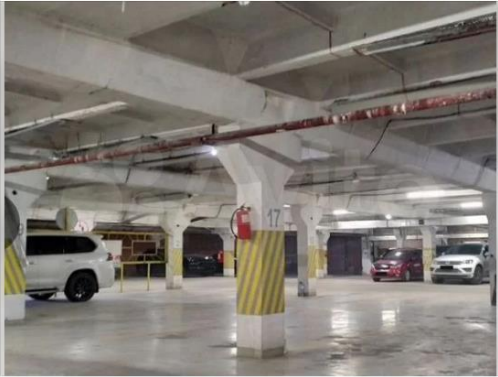
Машинместо, 15 м² × Машинместо на пр. × Машинместо, 13 м² × Купить гараж 17м² × Купить гараж 13м² × Продажа гаража 18м² ×

avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7535065624?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfB9yaW9yaX...

Главная > ... > Купить > Машинместо > Подземный паркинг

Машинместо, 15 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



2 500 000 ₽

Реклама direct.sogaz.ru
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее 

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Доброго дня! Сколько кв.м....

Ирина
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Документы проверены Экоклад: -54 кг CO₂

Альфа Банк
Бизнес-переводы за границу от 0.05%

Сообщения

Машинместо, 15 м² × Машинместо на пр. × Машинместо, 13 м² × Купить гараж 17м² × Купить гараж 13м² × Продажа гаража 18м² ×

avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7535065624?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfB9yaW9yaX...



2 500 000 ₽

Реклама direct.sogaz.ru
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее 

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Доброго дня! Сколько кв.м....

Ирина
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Документы проверены Экоклад: -54 кг CO₂

О гараже

Площадь: 15 м² Охрана: Да

Тип машинместа: Подземный паркинг

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, Октябрьская ул., 34

- Площадь Ленина ⚡ 6-10 мин.
- Октябрьская ⚡ 16-20 мин.
- Площадь Гарины-Михайловского ⚡ 21-30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

парковка N 97, подходит для длинного автомобиля, хватит места для хранения шин, лыж, велосипеда

№ 7535065624 · 25 ноября в 17:57 · 244 просмотра (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

Оставить заявку

СБЕР ЛИЗИНГ
Время новогодних предложений
Скидка на ставку 1% и розыгрыш путевок на Байконур

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7535065624?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfB9yaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJvc2t4UHf5b1lSRHZJOGdiIj9lJ-Cfj8AAAA

Аналог №2

Машиноместо, 15 м² x Машиноместо на пр x Машиноместо, 13 м² x Купить гараж 17м² x Купить гараж 13м² x Продажа гаража 18м² x

avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_7458471956?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOj...

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➕ Добавить заметку



2 700 000 ₽

Реклама direct.sogaz.ru
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее sogaz

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Доброго дня! Сколько кв.м....

Мария
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Документы проверены Эковклад: -585 кг CO₂

Тип машиноместа: Подземный паркинг Охрана: Да

Теперь на Туту есть аренда авто
-20% на поездку
tutu
6+

Сообщения

Машиноместо, 15 м² x Машиноместо на пр x Машиноместо, 13 м² x Купить гараж 17м² x Купить гараж 13м² x Продажа гаража 18м² x

avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_7458471956?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOj...



2 700 000 ₽

Реклама direct.sogaz.ru
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее sogaz

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Доброго дня! Сколько кв.м....

Мария
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Документы проверены Эковклад: -585 кг CO₂

Тип машиноместа: Подземный паркинг Охрана: Да

Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 20

- Площадь Ленина ⚡ 11-15 мин.
- Октябрьская ⚡ 16-20 мин.
- Площадь Гарина-Михайловского ⚡ 21-30 мин.

Показать карту

Описание

г. Новосибирск, ул. Коммунистическая д. 20 Машиноместо N26

№ 7458471956 · 15 ноября в 15:53 · 192 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Контур
Экипировка для вашего бизнеса

Сообщения

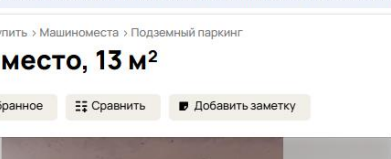
Источник:

https://www.avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_7458471956?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvc2t4UHf5b1lSRHZJOGdiIj91J-Cfj8AAAA

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 13 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)




2 500 000 ₽

Реклама · direct.sogaz.ru
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее [coras](#)

[Показать телефон](#)
в xxxxxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?
- Доброе утро! Сколько кв.м....

Пользователь
Частное лицо
На Авито с 2011 года
Эковклад: -1.64 тонн CO₂



2 500 000 Р

Реклама · direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее

Показать телефон
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Доброго дня! Сколько кв.м....

Пользователь
Частное лицо
На Авито с 2011 года
Эксклад: -1,64 тонн СО₂

О гараже
Площадь: 13 м²
Тип машиноместа: Подземный паркинг
Охрана: Да

Расположение
Новосибирская обл., Новосибирск, Коммунистическая ул., 11
● Площадь Ленина ⬆ 11–15 мин.
● Октябрьская ⬆ 16–20 мин.
● Площадь Гарина-Михайловского ⬆ 21–30 мин.

Описание
Теплая, подземная парковка на 2 уровне

№ 7464766177 · 10 ноября в 13:50 · 233 просмотра (+1 сегодня)

[Показать карту](#)

[Пожаловаться](#)

Заказать

Контур
Что изменится для бизнеса в 2026 году

Сообщения

Источник:

https://www.avito.ru/novosibirsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7464766177?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvc2t4UHf5b1lSRHZJ OGdiIjtr91J-Cfj8AAAA

Аналог №5

Машиноместо, 15 м²

Машиноместо на пр

Машиноместо, 13 м²

Купить гараж 17м²

Купить гараж 13м²

Продажа гаража 18

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/319364241/

Недвижимость в Новосибирске

Коммерческая

Продажа гаражей в Новосибирске

Железнодорожный

Тихий центр

метро Площадь Ленина

Коммунистическая улица

Обновлено: 8 ноя, 19:58

114 просмотров, 1 за сегодня, 57 уникальных

Продается машиноместо, 17 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Коммунистическая ул., 20 [На карте](#)

Площадь Ленина 11 мин.
Октябрьская 19 мин.
Площадь Гарина-Михайловского 25 мин.

Пожаловаться

Фото

2 600 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр

152 941 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Мария Окшина

Документы проверены

ЖК «Тетрис»

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАТИВ

Машиноместо, 15 м²

Машиноместо на пр

Машиноместо, 13 м²

Купить гараж 17м²

Купить гараж 13м²

Продажа гаража 18

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/319364241/

Недвижимость в Новосибирске

Коммерческая

Продажа гаражей в Новосибирске

Железнодорожный

Тихий центр

метро Площадь Ленина

Коммунистическая улица

Обновлено: 8 ноя, 19:58

114 просмотров, 1 за сегодня, 57 уникальных

Продается машиноместо, 17 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Железнодорожный, мкр. Тихий центр, Коммунистическая ул., 20 [На карте](#)

Площадь Ленина 11 мин.
Октябрьская 19 мин.
Площадь Гарина-Михайловского 25 мин.

Пожаловаться

Фото

2 600 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр

152 941 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Мария Окшина

Документы проверены

ЖК «Тетрис»

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАТИВ

Площадь 17 м²

Периодика

Подземная

Тип

Машиноместо

Просторное удобное машиноместо в подземном паркинге в Жилом комплексе CROWN HOUSE (Коммунистическая 20)

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

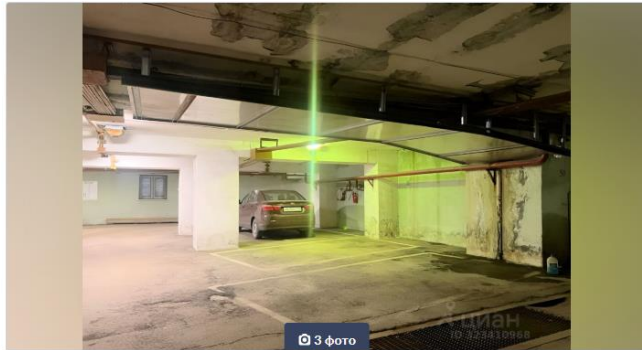
Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

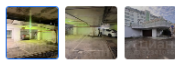
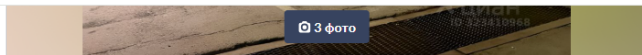
Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

М Площадь Ленина 5 мин.
 М Красный Проспект 13 мин.
М Площадь Гарина-Михайловского 15 мин.
 [Посмотреть ещё 1](#)



ЖК «Тетрис»



Тип
Машиноместо

Показать контакты



ЖК «Тетрис»

Полная стоимость кредита 20,819% - 21,026%. Семейная ипотека 4,5%. Квартиры комфорт-класса.

НАРРАТИВ

Машинместо, 15 м² x Машинместо на пр x Машинместо, 13 м² x Купить гараж 17м² x Купить гараж 13м² y Продажа гаража 18м² x

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/323410968/

Фотографии (3) Описание Расположение Похожие объявления Машинместо, 13 м²

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Об объекте

Тип	Машинместо
Площадь	13 м ²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#)

2 600 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 522 000 Р [>](#)

Цена за метр 200 000 Р/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БК НЕДВИЖИМОСТЬ
[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Олеся Барбашина

ЖК «Тетрис»

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/323410968/>

Аналог №7

Машиноместо, 15 м² x Машиноместо на пр x Машиноместо, 13 м² x Купить гараж 17м² x Купить гараж 13м² x Продажа гаража 18м² x

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/311584537/

Недвижимость в Новосибирске > Коммерческая > Продажа гаражей в Новосибирске > Центральный > метро Площадь Ленина > улица Орджоникидзе

Обновлено: 22 мар, 13:14 266 просмотров, 1 за сегодня, 134 уникальных

Продается машиноместо, 18 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, ул. Орджоникидзе, 23 На карте

Площадь Ленина 5 мин. Красный Проспект 13 мин.
Площадь Гарина-Михайловского 15 мин.

Пожаловаться



3 фото

3 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 910 000 ₽

Цена за метр 166 667 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Собственник ID 122193737

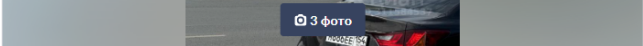
ЖК «Тетрис»
Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАТИВ



Машиноместо, 15 м² x Машиноместо на пр x Машиноместо, 13 м² x Купить гараж 17м² x Купить гараж 13м² x Продажа гаража 18м² x

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/311584537/



Площадь 18 м² Парковка Подземная Тип Машиноместо

Продам парковочное место в подземном паркинге в "Болгарском" доме на пл. Ленина. Теплая парковка, охрана, широкий удобный заезд. Торг.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?



3 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 910 000 ₽

Цена за метр 166 667 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Собственник ID 122193737

ЖК «Тетрис»
Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн ₽. В центре левого берега

НАПРАТИВ



Машинместо, 15 м² x Машинместо на пр x Машинместо, 13 м² x Купить гараж 17м² x Купить гараж 13м² y Продажа гаража 18м² x

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/311584537/

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Машинместо, 18 м²

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Об объекте

Тип	Машинместо
Площадь	18 м ²
Парковка	Подземная
Тип сделки	Свободная продажа

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#)

3 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 910 000 Р [>](#)

Цена за метр 166 667 Р/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 122193737

ЖК «Тетрис» [НАПРАТИВ](#)

Квартиры комфорт-класса от 5,7 млн Р. В центре левого берега

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/311584537/>

Приложение №5: иные данные, необходимые для проведения расчётов

Для объектов оценки №№1-3

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

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 324. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	3,2%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	2,9%	7,6%
3. Массовое современное жилье	4,3%	2,2%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	2,2%	6,6%

Матрица коэффициентов

Таблица 307. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Долевая собственность», усредненные по городам России.

Долевая собственность		аналог	
		полная собственность	доля в собственности
объект оценки	полная собственность	1,00	1,15
	доля в собственности	0,87	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Зависимость удельной цены квартир от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены квартир от площади,
доверительный интервал

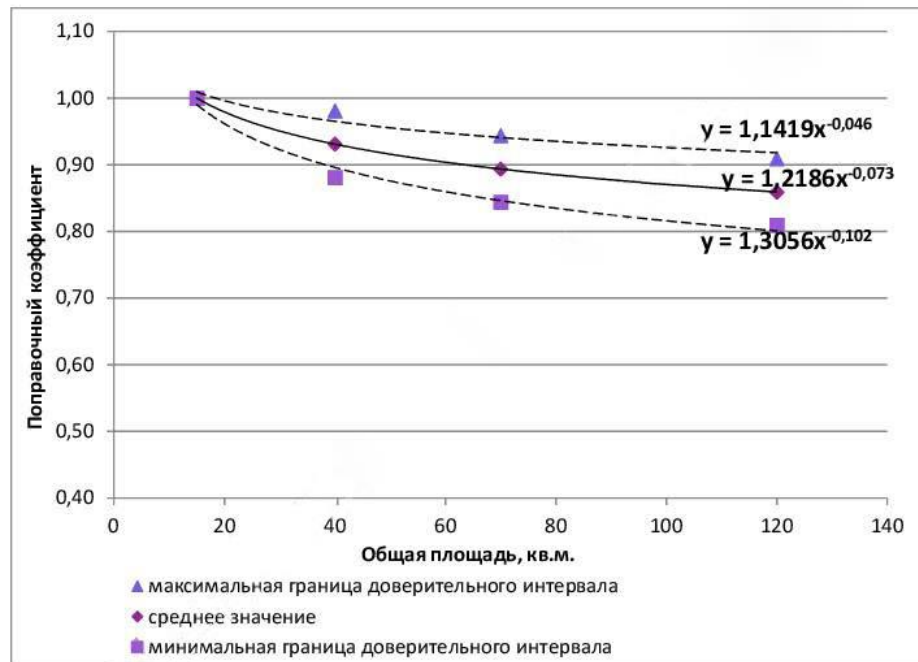


Рис. 53. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал⁴⁵.

⁴⁵ Для всех типов квартир.

Матрица коэффициентов

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», усредненные по городам России.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Москве.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,92	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Московской области.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Санкт-Петербургу.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно отличаются между собой по физическому состоянию дома. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

Важная информация. В том случае, если у оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в Справочнике.

Для объекта оценки №4

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Границы расширенного интервала значений скидки на
торг**

Таблица 351. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	6,7%	15,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,2%	6,0%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	7,7%	16,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	6,5%	14,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	4,4%	13,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,0%	5,3%	12,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,2%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,6%	8,4%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,3%	5,6%	13,1%

*«Справочнику оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.»
под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (стр.395, таб.351)*

на Долевую собственность объекта коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Корректировки удельной стоимости объектов коммерческой недвижимости на долевую собственность (общую собственность) определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,73	0,86	0,77

* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);
2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.

Данные сайта СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) по состоянию на 01.10.2025 г.