



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «РУСОЦЕНКА»

/М.А. Мокеев/
09 апреля 2026 г.

ОТЧЕТ № 26/0233723216

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры №67,
расположенной по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской
округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101, кадастровый номер:
63:08:0101032:820

ЗАКАЗЧИК: АО «ТБанк»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Русоценка»

Дата оценки: 09 апреля 2026 г.

Дата составления Отчета: 09 апреля 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценки	6
3. Допущения при проведении оценки объекта оценки	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики	10
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	12
Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	12
8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	16
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	21
9.1. Методика оценки объектов недвижимости	21
9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости	22
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	22
Процедура метода сравнения продаж	22
Выбор объектов-аналогов	22
Определение корректировок и порядок их внесения	23
Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж	26
11. Согласование результатов оценки	28
12. Заключение о стоимости объекта оценки	28
13. Список литературы	29
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам	30
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика	33
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы	39

Основные факты и выводы

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № Н87/68708ДГ от 01.06.2022 г.
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Квартира №101, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101. Кадастровый номер: 63:08:0101032:820
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Правообладатель (-ли)	Казаковцев Дмитрий Александрович Казаковцева Мария Анатольевна
Зарегистрированные права	Общая совместная собственность 63:08:0101032:820-63/008/2019-3 30.04.2019
Обременения (ограничения) прав	Ипотека 63:08:0101032:820-63/465/2023-6 06.12.2023
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	6 920 000 (Шесть миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	6 920 000 (Шесть миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.</p> <p>2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.</p> <p>3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.</p> <p>4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p>
Дата проведения оценки	09.04.2026
Дата составления отчета	09.04.2026

Оценщик



Т.В. Сургаева

1. Задание на оценку
Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Квартира №101, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101. Кадастровый номер: 63:08:0101032:820
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Квартира №101, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101. Кадастровый номер: 63:08:0101032:820
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525 Заказчик оценки подтвердил, что информация, представленная в указанных выше документах, соответствует известным ему фактам, не противоречит действительности, отражает истинную информацию об объекте и его характеристиках.
Правообладатель (-ли)	Казаковцев Дмитрий Александрович Казаковцева Мария Анатольевна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Общая совместная собственность 63:08:0101032:820-63/008/2019-3 30.04.2019
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Ипотека 63:08:0101032:820-63/465/2023-6 06.12.2023 Ограничения (обременения) прав: не учитываются. При предполагаемом использовании результатов оценки не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Предоставление отчета в суд
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Требования по определению в дополнение к рыночной и ликвидационной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании

Параметр	Значение
Иные расчетные величины стоимости	Не рассчитываются
Дата оценки	09.04.2026
Осмотр объекта	Не проводился. Все и документы предоставляются Заказчиком объекта оценки.
Срок проведения оценки	09.04.2026
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 3. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже. 4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда. 5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект оценки перейдет «из рук в руки» по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. Иные допущения указываются по тексту Отчета.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма отчета	Письменная на русском языке на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. Применяемые стандарты оценки

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является: Стандарты и правила НП СРОО «Экспертный совет».

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611,), а также Стандартами и правилами НП СРОО «Экспертный совет».

3. Допущения при проведении оценки объекта оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, именуемые далее по тексту Сторонами, а также факт того,

что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Нижеперечисленные допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Отчет об оценке объекта оценки подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик допускает, что сведения, содержащиеся во всех материалах и документах, предоставленных Заказчиком, являются достоверными.

2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объект оценки, по предположению оценщика не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем отчете.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т. д.) по объекту оценки.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.

6. Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена от Заказчика. Оценщик не несет ответственности за достоверность данной информации и не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Оценщик ООО «Русоценка» не проводил полномасштабную техническую экспертизу объекта оценки и в процессе работ опирался на информацию, представленную Заказчиком.

8. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.

10. Оценка производится без учета ограничений (обременений) прав на объект оценки со стороны третьих лиц.

11. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

12. Характеристики объекта оценки, указанные в предоставляемых на оценку документах, идентичны характеристикам на дату оценки.

13. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

14. Информация о собственнике оцениваемого объекта получена от Заказчика либо определена на основании предоставленных документов и считается достоверной.

15. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

16. Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

17. Оценщики приводят обзорные материалы (фотографии) по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.

18. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

19. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания

содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

20. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

21. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

22. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

23. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

24. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

25. В соответствии с Задаaniem, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы предоставляются Заказчиком объекта оценки. Также, в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, Заказчик оценки (или правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо) подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Оценщик принимает допущение: описание состояния объекта принимается как «Требуется косметический ремонт». Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

26. В случае уточнения и изменения исходной информации о характеристиках оценки, стоимость, определенная в Отчете, подлежит пересчету, а Отчет – отзыву.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	АО «ТБанк»
Реквизиты заказчика	ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26, Москва, 127287 Россия ИНН/КПП 7710140679 / 771301001, ОГРН 1027739642281 от 28 ноября 2002 г.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Сургаева Татьяна Викторовна
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 582400059581 от 31.05.2014 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № в реестре 1507 от 12.11.2014г.

Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041169-1 от 10.07.2024 г. по направлению: «Оценка недвижимости».
Степень участия в проведении оценки	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15 Страховой полис №0991R/776/50932/25, на страховую сумму 5 000 000 руб. Срок действия страхового полиса: с 02 декабря 2025 г. по 01 декабря 2026 г.
Стаж в оценочной деятельности	с 2014 г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» с 01.04.2019 г.
Место нахождения оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Почтовый адрес оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Адрес электронной почты:	tsurgaeva@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 103)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Фактический и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, р/с 40702810342030000204, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50253/25 от 09.04.2025, действующий с 01.05.2025г. по 30.04.2026г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Сургаева Татьяна Викторовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Данные заказчика	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А».	Проведение корректировок при расчетах

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525 Заказчик оценки подтвердил, что информация, представленная в указанных выше документах, соответствует известным ему фактам, не противоречит действительности, отражает истинную информацию об объекте и его характеристиках.
--	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: Квартира №101, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101. Кадастровый номер: 63:08:0101032:820.

Источник: данные документов, предоставленных Заказчиком

Сведения об износах и устареваниях

Информация о износах и устареваниях не предоставлена.

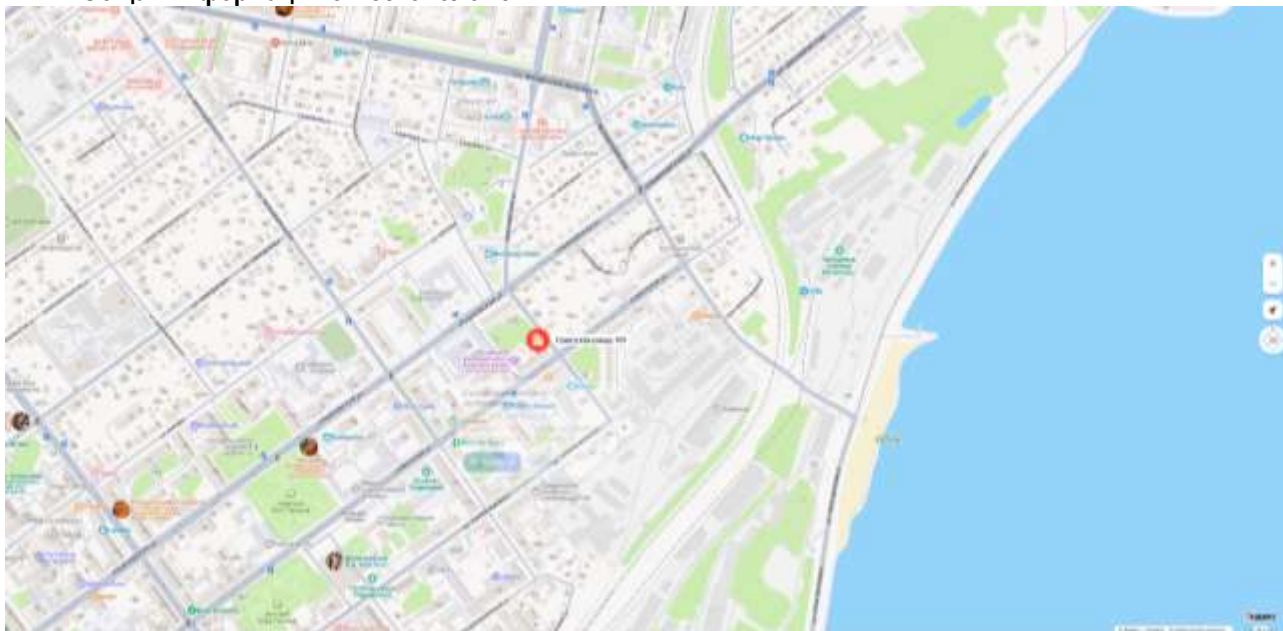
Общая информация о местоположении


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 8. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101
Интенсивность движения транспорта около объекта	Умеренная
Близость к остановке общественного транспорта	150 м. Автобусная остановка
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Социальная инфраструктура	Развитая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Учреждения образования, торговые и бытовые объекты, аптеки, спортивные объекты
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет

 Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>
Таблица 9. Описание объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Наименование	Квартира	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525
Назначение	Жилое помещение	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525
Площадь, кв.м.	81,9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525
Этаж расположения	1/3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525
Кадастровый номер	63:08:0101032:820	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525

Правообладатель	Казаковцев Дмитрий Александрович Казаковцева Мария Анатольевна	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525
Вид права	Общая совместная собственность 63:08:0101032:820-63/008/2019-3 30.04.2019	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525
Ограничения и обременения	Ипотека 63:08:0101032:820-63/465/2023-6 06.12.2023	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525
Год постройки	н/д	-
Коммуникации	водопровод, канализация, отопление, горячее/холодное водоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
Стены	Кирпичные	Информация предоставлена Заказчиком
Техническое состояние	Удовлетворительное	Информация предоставлена Заказчиком
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Информация предоставлена Заказчиком
Физический износ	н/д	

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

1. Анализ представленных документов позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах.
2. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

2.1. Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

2.2. В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

3. Объёмы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

4. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г в январе.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока – -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц – выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе. По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9% г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Платные услуги населению¹ в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости; субъекты рынка; процессы функционирования рынка; механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость: многоквартирные жилые дома, квартиры в них; индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса; здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения: культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

В свою очередь, группы разделены на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой квартиру, предназначенную для личного проживания.

Обзор рынка объекта оценки

В 2025-м рынок недвижимости адаптировался к новым условиям. Даже при снижении ключевой ставки ЦБ РФ ипотека по рыночным программам остаётся дорогой. А ключевое значение для поддержания спроса имеют субсидируемые государством программы и рассрочки застройщиков.

Рынок недвижимости в 2025 году:

- Расширились льготные целевые программы. Например, Дальневосточная ипотека теперь распространяется на вторичное жильё.
- По итогам 10 месяцев на 15% год к году снизился объём вывода в продажу новых жилых комплексов, на 5% — ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (данные за октябрь). Такая политика позволяет застройщикам сбалансировать спрос и предложение на приемлемом для рынка уровне.
- На 9% по сравнению с прошлым годом снизились продажи квартир на рынке первичной недвижимости.
- Соотношение распроданности к стройготовности новостроек снизилось за год с 79% до 69%. Продажи теперь идут несколько медленнее, чем стройка.
- В программе Семейной ипотеки анонсировали изменения: рынок недвижимости готовится к новым условиям с февраля 2026 года.

Рынок новостроек начал 2025 год с низких значений спроса как в целом по стране, так и в большинстве регионов России. Сыграла роль отмена льготной ипотеки в июле 2024-го и высокая ключевая ставка. С середины прошлого года рынок проходил путь трансформации и адаптации к новым условиям. Одни застройщики стали активно использовать программу рассрочки, другие увеличили вознаграждение агентам или начали давать скидки. Такое положение вещей было актуально и для первой половины 2025-го.

Во втором полугодии на рынке фиксировались другие тренды: ключевая ставка продолжала снижаться, благодаря чему рыночная ипотека стала доступнее, а инвесторы начали чаще смотреть на альтернативы депозитам в банке, в том числе на покупку жилья.

В ноябре наблюдались максимальные значения продаж в этом году: +6% к предыдущему месяцу и +45% к ноябрю 2024-го. Причина в анонсированных с февраля будущего года изменениях по программе Семейной ипотеки. Благодаря этому всплеску по итогам 11 месяцев отставание от продаж 2024 года составило 4% в целом по России.

В случае если реализуется целевой прогноз ЦБ РФ по снижению ключевой ставки до 12% к концу 2026 года, можно рассчитывать на постепенное оживление продаж на рынке новостроек благодаря росту доступности рыночной ипотеки.

Рынок вторичной недвижимости в начале года имел отрицательную динамику по сравнению с 2024-м, но к концу текущего года показатели выровнялись. Спрос в сегменте плавно восстанавливается по мере снижения ипотечных ставок и уменьшения доходности депозитов в банках, что стимулирует инвесторов смотреть и на вторичное жильё.

В первой половине года также отмечались невысокие показатели продаж по стране. По итогам первого полугодия отставание от 2024-го составляло 11%. Исключением стали столичные рынки: +6% в Москве и +4% — в Санкт-Петербурге.

В июле, после снижения ключевой ставки ЦБ РФ, рынок начал восстанавливаться, «нагоняя» продажи и реагируя на отложенный спрос. По итогам 10 месяцев отставание от прошлого года сократилось до 8%.

Объём предложения в большинстве регионов растёт. Исключением стали столичные агломерации, где сильнее всего наблюдался переток предложения со вторичного рынка в долгосрочную аренду. Цена предложения также показывает наибольшую динамику в столичных агломерациях, так как они наиболее стабильны с точки зрения активности по продажам.

Рынок вторичной недвижимости, вероятно, продолжит восстановление. Этому будет способствовать плавное снижение ключевой ставки ЦБ РФ и, как следствие, рост сделок и активности. Другие важные факторы — перетекание средств с депозитов и уменьшение доступности новостроек из-за ужесточения условий получения Семейной ипотеки.

Начало 2025 года было отмечено наиболее высокой ставкой по ипотеке за последние 10 лет. В мае по мере улучшения настроений и стоимости фондирования ставки начали массово снижаться. Это произошло ещё до изменения ключевой ставки со стороны ЦБ, которое случилось позже, в июле. В конце 2025-го ипотеку можно взять со ставкой от 18% годовых по рыночным программам. Высокие ставки по ним привели к тому, что сегодня до 80% всей выдачи кредитов на новостройки приходится на Семейную ипотеку.

- Были введены макропруденциальные меры по борьбе с закредитованными заёмщиками, так как выросли просрочки по ипотеке. Это комплекс действий, которые направлены на снижение закредитованности населения и системных рисков финансовой системы в целом, а не на отдельные банки.
- По выдаче ипотеки новостройки оказались в лидерах благодаря льготным программам. Основные драйверы — Семейная ипотека, а также Дальневосточная и арктическая ипотека.
- В ряде городов Семейная ипотека расширилась на вторичную недвижимость. Например, по этой программе стало возможно купить жильё в Геленджике.
- Перезапустилась Сельская ипотека с обновлёнными требованиями к заёмщикам: хотя бы один из них должен быть работником агропромышленного комплекса.

На первичном рынке доля сделок с использованием кредитного инструмента в ноябре 2025 года составила 71% (+20 п. п. к январю 2025 года), что стимулировано анонсом ужесточения условий получения семейной ипотеки. На вторичном рынке — 30% (+16 п. п. к январю 2025) года, вызванное общим трендом снижения ключевой ставки.

Ипотека была и остаётся одним из ключевых драйверов первичного рынка (2 из 3 квартир в новостройках покупают в ипотеку), а для вторичного на данном этапе является вспомогательным инструментом (1 из 4 квартир).

Ожидаемое на рынке снижение ключевой ставки будет стимулировать спрос на покупку жилья, прежде всего вторичного. Значительным драйвером станет отложенный спрос. Всё это приведёт и к увеличению доли ипотек: по прогнозу, их доля прирастёт в диапазоне от 20% до 37%, по отношению к 2025 году и составит 5,0–5,5 трлн рублей. Также получит развитие тренд на рефинансирование ранее взятых ипотек, которые были оформлены в первой половине 2025 года.

Источник информации: <https://www.avito.ru/journal/>

Таблица 10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание	Ссылка на объявление
Самарская обл., Сызрань, Советская ул., 122	100	9 000 000	90 000	Продвется 3 комнатная двухэтажная квартира. Один собственник. Комнаты изолированы. 2 санузла. Душевая и гидромассажная ванна.	https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/3-k_kvartira_100_m_56_et_3000876691
Самарская обл., Сызрань, Советская ул., 114	72	5 300 000	73 611	Арт. 95067805 - Продаётся просторная и светлая квартира в центре города на центральной улице .-Оборудована ванная и кухня- Есть два больших шкафа купе.- В самом сердце города Сызрань .- Без обременений и долгов .- Быстрый выход на сделку .-Остановка в двух минутах от подъезда. Также рядом школа, дом культуры, художественная школа, драматический театр!! . ТОРГ!!!	
Самарская обл., Сызрань, Советская ул., 89	130,9	11 500 000	87 853	Арт. 128658145 Продаётся 3- комнатная квартира в центре города. Просторные изолированные комнаты дают свободу для любых интерьерных решений. Окна выходят во двор, отдельный большой плюс- две застекленные зоны (балкон и лоджия) В подъезде домофон, парковка открытая во дворе, двор за шлагбаумом. Всё необходимое в шаговой доступности: школа, детский сад, магазины, кафе, банки, автобусные остановки. Возможен обмен на 1-к квартиру с доплатой. Один взрослый собственник. Полное юридическое сопровождение сделки.	
Самарская обл., Сызрань, Советская ул., 75	75	9 000 000	120 000	Доброго дня! Продается крайне любимая и удачная квартира в самом центре города, на улице Советской. Сталинка, старый фонд, высокие потолки с оригинальной гипсовой лепниной и межкомнатными распашными деревянными дверьми 220 см. Квартира теплая и очень светлая, с хорошим ремонтом (в 2021 году замена и выравнивание полов и окон на дорогой профиль, полная замена проводки, капитальный ремонт коммуникации, в 2024 году замена крыши, на 2026 год стоит капитальный ремонт фасада). При закрытых окнах улицу не слышно, окна спален выходят во двор, кухня и зал - на ул. Советская, в квартире три сплит-системы. За забором школа №14, детский сад в трех минутах ходьбы, два сквера, парк Гномик и Драмтеатр напротив, свой балкон с французскими дверьми в пол, с которого можно наблюдать все праздники и салюты. Магазины, остановки общественного транспорта, детская поликлиника и библиотека - все в соседних домах. Гемотест, магазин мелочей, Сибирское здоровье в доме, что очень удобно для семьи с детьми. Интеллигентные и спокойные соседи. В квартире две спальные комнаты 13 и 18 кв. м., гардеробная, большой зал 18 кв. м. и кухня 8 кв.м., отдельный хозшкаф, санузел раздельный. Горячая вода от газового котла Bosh, новая кухня. Вложений не требует. В обременении (ипотека), которое учтено в стоимости продажи. Мат.капитал не использовался, в квартире никто не прописан, два взрослых собственника. Уважаемые риэлторы, просьба не беспокоить с предложениями помощи в продаже, на осмотр рады будем видеть с потенциальным покупателем.	https://www.avito.ru/syzran/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_33_et_7795492144
Самарская область, Сызрань, Ульяновская ул., 114	80	7 500 000	93 750	Арт. 127793835 УНИКАЛЬНАЯ КВАРТИРА В САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА! Продаётся просторная, уютная, очень светлая двухуровневая квартира в кирпичном доме. В квартире сделан качественный ремонт, установлен газовый котел (свое отопление); На первом этаже: зал, детская комната, просторная кухня, совмещенный санузел; На втором этаже: спальная комната и гардеробная. Вся инфраструктура в шаговой доступности: остановки общественного	https://samara.cian.ru/sale/flat/325059628

				транспорта, детские сады и школы (гимназия и школа "Кристалл"); сетевые магазины, пекарни, аптеки, банки, детская поликлиника; кафе и рестораны; парки и скверы. Один взрослый собственник! Полное юридическое сопровождение сделки! Торг уместен на просмотре! Звоните! Отвечу на все вопросы!	
Самарская область, Сызрань, ул. Победы, 28	10 500 000	98	107 143	Арт. 120848095 Продается 3-комнатная квартира по адресу , ул. Победы, 28! Общие параметры: Адрес: г. Сызрань, ул. Победы, 28, 2 этаж из 4-х. Площадь общая: 98,4 кв.м. Площадь комнат 18,5+19+19,2 кв.м (гостиная и 2 спальные комнаты) , кухня 10, 2 кв.м.,кладовая 5,8 кв.м., прихожая 10,8 кв.м. Тип дома: Сталинский, кирпичный. Потолки: 3,5 м. Состояние квартиры: Ремонт коммуникаций водоотведения, водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения проведен в 2021 году Ремонт крыши в 2019 году Ремонт фундамента и фасада дома в 2025 году. Преимущества: Высокие потолки 3,5 м — ощущение простора и свободы. Улучшенные коммуникации — ключевые и самые затратные системы уже заменены. Просторная планировка — характерная для сталинок, с изолированными комнатами. Отличная локация — центр города, все необходимое в шаговой доступности. Второй этаж — оптимальная высота без лифта. Идеально для покупателей желающих создать дизайнерский ремонт "под себя" без вложений в капитальные инженерные системы. Один собственник! Торг присутствует! Полное юридическое сопровождение сделки! Показ квартиры по предварительной договоренности Звоните!	https://samara.cian.ru/sale/flat/322988088
Самарская область, Сызрань, Набережная ул., 23	7 500 000	70,9	105 783	Продам уютную и светлую 2-х комнатную квартиру, идеально подходящую для комфортного проживания. Просторные комнаты и удобная планировка создают ощущение свободы и уюта. Квартира частично меблирована ,есть всё необходимое для начала проживания. Установлен кондиционер,видео домофон,проведена охранныя система.Железная дверь.На этаже имеется собственная кладовая для хранения вещей. Из окон открывается великолепный панорамный вид на монастырь и новую благоустроенную набережную — отличное место для прогулок и отдыха. Дом подходит под семейную ипотеку. Один взрослый собственник. Возможен быстрый выход на сделку.	https://samara.cian.ru/sale/flat/328077617
Самарская область, Сызрань, ул. Степана Разина, 30	6 790 000	72,2	94 044	Арт. 129753140 Продается 3-комнатная квартира в центре города. Адрес: г. Сызрань, ул. Степана Разина, Этаж: 6 из 10 Планировка: 3 изолированные комнаты. Общая площадь: 72,2 м². Застекленная лоджия и кладовка. Отличное расположение, рядом школа, детский сад и вся социальная инфраструктура. Возможен торг. Подробности по телефону. Агентам сторонних агентств БОНУС!!! #Сызрань #Квартира3комнатная #ПродажаКвартиры #квартиравцентре	https://samara.cian.ru/sale/flat/326613242
Самарская область, Сызрань, ул. Карла Маркса, 14	6 400 000	70	91 429	Арт. 134082144 Продаётся уникальная 4-комнатная квартира с лучшим видом в городе! С одной стороны — величавая Волга, с другой — красивейший Казанский собор. Каждый день — как на открытке! Идеальное расположение: Самый центр Сызрани. Хорошее состояние: Квартира чистая, светлая и тёплая. В шаговой доступности (5-10 минут пешком): -Центральный рынок Поликлиники Магазины, супермаркеты Школы и детский сад Остановки общественного транспорта Казанский собор и набережная О доме: Подъезд содержится в чистоте. Соседи тихие и хорошие, проживают давно. Идеальный вариант для большой семьи, которым важны центр, вид и развитая инфраструктура! Торг в разумных пределах. Звоните в любое время.	
Среднее значение			95 957		

8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, аналитических источников и интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

- «Справочник оценщика недвижимости-2024. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента (Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Материал стен	0,08
4	Физическое состояние дома	0,08
5	Количество комнат	0,06
6	Передаваемые имущественные права	0,06
7	Этаж	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Транспортная доступность	0,05
10	Площадь кухни	0,04
11	Планировка квартиры	0,04
12	Наличие балкона/лоджии	0,04
13	Высота потолков	0,03
14	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
15	Количество санузлов	0,03
16	Наличие парковки у дома	0,03
17	Видовые характеристики квартиры	0,03

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
3	Количество комнат	0,06
4	Физическое состояние дома	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Передаваемые имущественные права	0,05
7	Материал стен	0,05
8	Транспортная доступность	0,06
9	Этаж	0,05
10	Площадь кухни	0,04
11	Планировка квартиры	0,04
12	Наличие парковки у дома	0,04
13	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
14	Репутация застройщика (для новостроек)	0,04
15	Высота потолков	0,03
16	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
17	Количество санузлов	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,03
19	Наличие балкона/лоджии	0,03
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
21	Благоустройство придомовой территории	0,03

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», к приведенному списку следует добавить поправку на торг, передаваемые права, время предложения (сделки).

Проанализировав приведенные списки ценообразующих факторов, оценщик пришел к выводу, что в рассматриваемом сегменте с учетом характеристик объекта оценки, имеющихся данных по объекту оценки, а также характеристик подобранных потенциальных аналогов (см. предыдущий раздел) учитывать следует следующие ценообразующие факторы:

Параметры сделки:

- **Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как

изначальная цена включает возможность «торга». Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 488. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

- **Корректировка на изменение цен во времени** - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов.

- **Корректировка на условия финансирования сделки**, особые условия предложения, период предложения. Данные факторы не ограничены диапазонами и зависят от конкретных условий финансирования, предложения и периода.

Параметры местоположения: Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г., данные показатели имеют следующие значения:

Таблица 41. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,69	0,67	0,72
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,84
Окраины городов, промзоны	0,73	0,70	0,76

Параметры физических характеристик:

Материал стен. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 173. 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	1,06	1,06
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,96	1,00

Этаж расположения. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 238. 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	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Таблица 239. 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	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

- Критерием оценки **физического состояния здания** и его конструктивных элементов является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения его потребительских качеств. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 314. 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	1,19	1,39
	удовл.	0,84	1,00	1,18
	неудовл.	0,72	0,85	1,00

- на состояние отделки

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 346. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,23	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,08	1,20
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	1,00

Наличие дополнительных компонент стоимости (оборудование, мебель и пр.)

Наличие в объекте недвижимости необходимого для эксплуатации оборудования и мебели может значительно повлиять на стоимость объекта. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 432. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие кухонной мебели и бытовой техники», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	1,00	1,05
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует	0,95	1,00

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

9.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной и ликвидационной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной и ликвидационной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной и ликвидационной стоимости исследуемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

Согласно п. 22г ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади объекта недвижимости, что является типичным для рынка недвижимости (см. выводы из Анализа рынка).

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

В соответствии с п.11 г) ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для

проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Для расчетов Оценщиком использованы наиболее близкие к объекту оценки аналоги. Так же не использованы аналоги, стоимость которых значительно отличается от средних значений, т.к. такие объекты могут обладать скрытыми недостатками и преимуществами, значительно влияющими на стоимость. В связи со значительными отличиями, Оценщик использовал лишь часть объекта аналога, наиболее близких к объекту оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние помещений или наличие/отсутствие мебели). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем. Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 10. Информация об объектах-аналогах¹

Цены и поправки	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Самарская обл., Сызрань, Советская ул., 122	Самарская обл., Сызрань, Советская ул., 89	Самарская область, Сызрань, Ульяновская ул., 114	Самарская область, Сызрань, Набережная ул., 23
Цена предложения в руб	9 000 000	11 500 000	7 500 000	7 500 000
Общая площадь квартиры	100,00	130,90	80,00	70,90
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж квартиры/этажность	5/6	1/6	5/6	5/9
Уровень отделки	Современный ремонт	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Источник ценовой информации	https://www.avito.ru/syzran/kvartira/3-k_kvartira_100_m_56_et_300_0876691	https://www.avito.ru/syzran/kvartira/3-k_kvartira_1309_m_16_et_79_13255657	https://samara.cian.ru/sale/flat/325059628/	https://samara.cian.ru/sale/flat/328077617/
Цена за 1 кв. м.	90 000	87 853	93 750	105 783
Дата предложения	март 2026 г.	март 2026 г.	апрель 2026 г.	март 2026 г.

Источник: данные участников рынка

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;

¹ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики.
Корректировки могут вноситься как:
- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i$$

где:

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,...,i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

Обоснование корректировок

1.Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка на торг применена в размере –4,5% в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 488. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

2.Корректировка на условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору не применяется.

3.Корректировка на условия продажи (особые условия)

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

4.Корректировка на площадь

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 228. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России

Площадь, кв.м	аналог			
	до 30	30-50	50-90	90-150
до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

5. Корректировка на физическое состояние дома

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 314. 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	1,19	1,39
	удовл.	0,84	1,00	1,18
	неудовл.	0,72	0,85	1,00

6. Корректировка на материал стен

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 173. 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	1,06	1,04
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

7. Корректировка на этаж расположения

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 238. 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	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Таблица 239. 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	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

8. Корректировка на качество отделки

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 346. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметичес- кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,23	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,08	1,20
	требует косметичес- кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	1,00

9. Корректировка на наличие мебели

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г.

Таблица 432. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие кухонной мебели и бытовой техники», усредненные по городам России.

		аналог	
		есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	1,00	0,05
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует	0,95	1,00

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Средневзвешенная стоимость объекта оценки определяется методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

- B_i – вес i -го объекта-аналога;
- K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;
- K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;
- BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
- n – количество объектов-аналогов;
- m – количество корректировок.

Стоимость оцениваемого объекта определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об},$$

где:

- $C_{об}$ – стоимость Объекта оценки, руб.;
- $C_{1 кв. м}$ – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;
- $S_{об}$ – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101, кв.67	Самарская обл., Сызрань, Советская ул., 122	Самарская обл., Сызрань, Советская ул., 89	Самарская область, Сызрань, Улья новская ул., 114	Самарская область, Сызрань, Набер ежная ул., 23
Цена предложения в руб		9 000 000	11 500 000	7 500 000	7 500 000
Общая площадь квартиры кв.м	81,9	100,00	130,90	80,00	70,90
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж квартиры/этажность дома	1/3	5/6	1/6	5/6	5/9
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Наличие мебели		есть	есть	есть	есть
Источник ценовой информации		https://www.avito.ru/syzran/kvartira/3-k_kvartira_100_m_56_et_3000876691	https://www.avito.ru/syzran/kvartira/3-k_kvartira_1309_m_16_et_7913255657	https://samara.cian.ru/sale/flat/325059628/	https://samara.cian.ru/sale/flat/328077617/
Цена за 1 кв. м.		90 000	87 853	93 750	105 783
Дата предложения		март 2026 г.	март 2026 г.	апрель 2026 г.	март 2026 г.
<i>Поправка на торг</i>		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость в руб		85950	83900	89531	101023
<i>Поправка на площадь</i>		3,0%	3,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		88529	86417	89531	101023
<i>Поправка на физическое состояние</i>		16,0%	16,0%	16,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		102693	100244	103856	101023
<i>Поправка на материал стен</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		102693	100244	103856	101023
<i>Поправка на этажность</i>		-10,0%	0,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость в руб		92424	100244	93471	90920
<i>Поправка на качество внутренней отделки</i>		-8,0%	0,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость в руб		85030	100244	85993	83647
<i>Поправка на наличие мебели</i>		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость в руб		80778	95231	81693	79464
Абсолютная величина валовой корректировки, %		42,0%	24,0%	39,0%	23,0%
Вес аналога		0,67	0,81	0,70	0,82
Весовой коэффициент аналога		0,22	0,27	0,23	0,27
Скорректированная цена продажи руб / кв.м.	84 546				
Скорректированная цена продажи квартиры, составит:	6 924 277	рублей	или округленно:	6 920 000	

11. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках подхода, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	
Квартира №101, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101. Кадастровый номер: 63:08:0101032:820	6 920 000 (Шесть миллионов девятьсот двадцать тысяч)	Не применялся	Не применялся	6 920 000 (Шесть миллионов девятьсот двадцать тысяч)

12. Заключение о стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию составляет округленно:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Квартира №101, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101. Кадастровый номер: 63:08:0101032:820	6 920 000 (Шесть миллионов девятьсот двадцать тысяч)

Оценщик



Т.В. Сургаева

13. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
3. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Аналог 2

3-к. квартира, 130,9 м², 1/6 эт.

11 500 000 Р ✦

01 001 Р/м²
Владельцы 10 100 000 Р/м²
Почему это выгодно

[Позвонить телефону](#)
[Позвонить по телефону](#)
[Позвонить по телефону](#)

[Распечатать объявление](#)

Спросите у продавца
Варианты: 1/1

[Спросить продавца](#)
[Позвонить по телефону](#)
[Позвонить по телефону](#)

Подарок овер инклюзив
Получите подарок от продавца при покупке

Особенности
Видовые панорамы | Школы рядом | Парки | Прочие особенности

О квартире

Площадь квартиры: 130,9 м²	Средняя цена за м²: 87 800 Р
Общая площадь: 130,9 м²	Площадь: 80 000 Р/м²
Площадь кухни: 30 м²	Площадь комнаты: 21 000 Р/м²
Площадь ванной: 10 м²	Площадь комнаты: 21 000 Р/м²
Площадь туалета: 3 м²	Площадь комнаты: 21 000 Р/м²
Площадь лоджии: 10 м²	Площадь комнаты: 21 000 Р/м²
Площадь балкона: 10 м²	Площадь комнаты: 21 000 Р/м²
Площадь коридора: 10 м²	Площадь комнаты: 21 000 Р/м²
Площадь гостиной: 10 м²	Площадь комнаты: 21 000 Р/м²

Расположение
Свердловский, Парусный, Смоленский ул, 98

Описание
Арт-объект
Прекрасный 3-комнатный светлый и уютный вариант
Дизайнерские интерьеры, современная мебель, уютная обстановка
Одна из лучших локаций в районе, развитая инфраструктура
Видовые панорамы, панорамное остекление, развитая инфраструктура
Вся необходимая инфраструктура: школы, детские сады, магазины, кафе, фитнес, медицинские учреждения
Высокий уровень безопасности и охраны
Суперкачество строительства
Почти идеальное соотношение цены и качества

О доме
Тот самый архитектурный шедевр
Тот самый архитектурный шедевр
Тот самый архитектурный шедевр

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

Сумма займа: 11 500 000 Р
Первоначальный взнос: 3 000 000 Р
Срок кредита: 30 лет

История цен

11 500 000 Р
11 500 000 Р
11 500 000 Р

Спросите у продавца
Варианты: 1/1

[Спросить продавца](#)
[Позвонить по телефону](#)
[Позвонить по телефону](#)

Подарок овер инклюзив
Получите подарок от продавца при покупке

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



Убедитесь, что вы являетесь гражданином Российской Федерации
№ 00 Саранск
16 09 2017
Виды ПАСПОРТ 451160
2017

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Сургаев
фамилия
Станислав Анатольевич
имя, отчество
гражданин России
гражданин

« 02 » **октября** 1990 г.
неполнолетность (присутствует, если ребенок в данном акте о заключении брака)
дата рождения

г.Саранск
место рождения

Воробьева
фамилия
Татьяна Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

« 19 » **ноября** 1990 г.
неполнолетность (присутствует, если ребенок в данном акте о заключении брака)
дата рождения

г.Саранск
место рождения

заключили брак **09.09.2017**
число, месяц, год (пропиской в прописках)
девятого сентября
две тысячи семнадцатого года

о чем **2017** года **сентября** месяца **09** числа
составлена запись акта о заключении брака № **1125**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Сургаев**
жене **Сургаева**

Место государственной регистрации **Дворец бракосочетания Управления записи
актов гражданского состояния Администрации городского округа Саранск**
исполнительное отделение Управления записи актов гражданского состояния
Республики Мордовия, Россия

Дата выдачи « **09** » **сентября** **2017** г.

М.П.
Руководитель органа
записи актов гражданского состояния  **Немжова Л.И.**

П-ЖК № 576338

Толчок, МГД, Москва, 2014, 48л.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041169-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Сургаевой Татьяне Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

AO «РУСОЦЕНКА» Москва 2021 г. - С. 15 №072





33256918

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 0991R/776/50932/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «02» декабря 2025 г.

Страховщик

 АО "АльфаСтрахование"
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
 ИНН 7713056834 КПП 772501001
 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
 Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593
 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

 Сургаева Татьяна Викторовна
 Дата рождения 19.11.1990
 ИНН: 132812792443
 Паспорт серия 8917 номер 451860
 Выдан ОУФМС РОССИИ О РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ ГОР. САРАНСКА 15.09.2017

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «02» декабря 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «01» декабря 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

 3 200,00 (Три тысячи двести и 00/100) рублей
 Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «19» декабря 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

 Российская Федерация.
 При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

 Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
 Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
 Алпатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация

 *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15


Правила страхования оценщиков



28700280

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50253/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «09» апреля 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчётный счёт: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счёт: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «РУСОЦЕНКА» 127018, Г. МОСКВА, ВН ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ. СУЦЁВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5 ИНН: 5032228063 КПП: 771501001 ОГРН: 1105032805616

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alpha.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc18ff1c1c9a6be25fed495e9af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

- Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
 - подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
 - подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
 - согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
 - дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «01» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2026, поступившего на рассмотрение 26.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525	
Кадастровый номер:	63:08:0101032:820
Номер кадастрового квартала:	63:08:0101032
Дата присвоения кадастрового номера:	17.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Сызрань, г. Сызрань, ул. Советская, д. №101, кв.67
Площадь:	81,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3022641,53
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:08:0101032:753
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Губина Светлана Артуровна, дата завершения кадастровых работ: 08.07.2017



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525	
Кадастровый номер:	63:08:0101032:820
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Бычков Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество «ГЪАНК», 7710140679



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		63:08:0101032:820	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казюковен Дмитрий Александрович, 17.01.1987, гор. Верхняя Тура, гор. Кушвы, Свердловская область, Российская Федерация, СНИЛС 124-533-759 49 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 36 07 №780342, выдан 22.11.2007, отделом УФМС России по Самарской области в г. Сызрани и Сызранском районе Казюковца Мария Анатольевна, 20.09.1986, г.Юнокоммунаровск Донецкой области УССР, Российская Федерация, СНИЛС 120-371-883 24 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 36 10 №272440, выдан 26.08.2010, отделом УФМС России по Самарской области в г. Сызрани и Сызранском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 63:08:0101032:820-63/008/2019-3 30.04.2019 12:05:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		06.12.2023 12:10:30
	номер государственной регистрации:		63:08:0101032:820-63/465/2023-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.12.2023 180 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТИНЬКОФФ БАНК", ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0233723216, выдан 28.11.2023

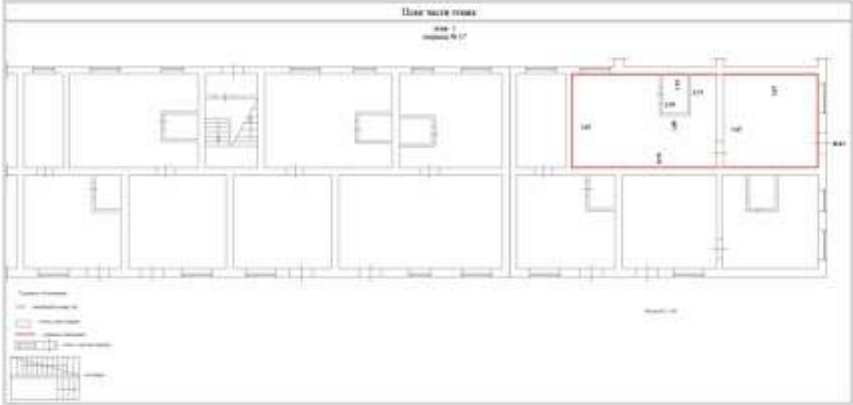
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 41907441847690805221018800187843 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2023 по 09.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		63:08:0101032:820	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 41907441847690805221018800187843 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2023 по 09.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40696525			
Кадастровый номер: 63:08:0101032:820		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ ВНЕШНЕВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 63967240347979665343000000079443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 26.12.2025 по 09.03.2027</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	--	-------------------