



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «СТАНДАРТ ГРУПП»

Справка о рыночной стоимости

250602/1

Дата выдачи: 23.10.2025 г.

Для предоставления по месту требования

ООО «Консалтинговая компания «Стандарт Групп» произвели определение рыночной стоимости объекта недвижимости:

- Квартира, назначение: жилое, общей площадью 98,3 кв.м. Кадастровый номер: 55:36:120307:11369. Адрес: г. Омск, ул. Харьковская, д. 23, кв. 46.

Расчет выполнен по состоянию на 23 октября 2025 г.

Для расчетов предоставлены следующие документы:

- Данные из открытых интернет источников.

Рыночная стоимость объекта оценки может составить по состоянию на дату оценки (с учетом округления до 3-х знаков) (НДС не облагается):

Квартира, назначение: жилое, общей площадью 98,3 кв.м. Кадастровый номер: 55:36:120307:11369. Адрес: г. Омск, ул. Харьковская, д. 23, кв. 46.

7 772 000 Семь миллионов семьсот семьдесят две тысячи рублей 00 копеек

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,

Оценщик



 Вильданова В.Ф./

Приложение 1. Документы, использованные в отчете и источники информации.

| Тип / Район | Адрес | Площадь | Этаж | Материал | Параметры | Цена | Цена за м ² ↓ | Продавец | Контакты | Дата |
|-----------------------|------------------------------|---------------|------|----------|-----------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------|------------------|------------|
| 4-комн. окт/кирова | ул. Харьковская, 11 к2 21 | 75.2/50.8/7.2 | 6/9 | кирпич | обн.и, ип, б/л | 6 700 000 Р | 89 096 Р/м ² | ЭЛИТ-СИТИ | +7 913 632-21... | 13.10.2025 |
| 4-комн. окт/кирова | ул. Харьковская, 19 к2 29 | 72/-/8 | 1/9 | | ч/пр, ип, построен 1987г., б/л | 6 650 000 Р | 92 361 Р/м ² | ИП НАПАЛКОВА в. в. | +7 983 521-10... | 01.10.2025 |
| 3-комн. окт/кирова | ул. Харьковская, 19 20 | 61.6/41/7.2 | 9/9 | кирпич | ч/пр, ип, построен 1988г., б/л | 5 700 000 Р ↓ | 92 532 Р/м ² | СОБСТВЕННИК | +7 913 621-43... | 12.09.2025 |
| 3-комн. окт/кирова | ул. Харьковская, 19 к2 13 | 57/-/- | 9/9 | | ч/пр, ип, б/л | 5 600 000 Р ↓ | 98 246 Р/м ² | ОМСКСЕРВИС-РИЭЛТ | +7 913 660-23... | 26.09.2025 |

<https://omsk.mlsn.ru/>

= 93 059 руб. – 10,0% (скидка на торг среднее значение) – 5,6% (скидка на дополнительные улучшения) = 79 063 руб.

РС = 79 063 x 98,3 кв.м. = 7 771 893,00

Корректировка на торг

Это процентная корректировка. 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. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Корректировка на состояние

| Аналог/Объект | Без отделки / требуется капитальный ремонт | Под чистовую отделку | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт | Хорошее состояние | Отличное (евроремонт) | Ремонт премиум класса |
|--|--|----------------------|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Без отделки / требуется капитальный ремонт | от 0 | от -5000 | от -9000 | от -14000 | от -20000 | от -26000 |
| Под чистовую отделку | от 5000 | от 0 | от -4000 | от -9000 | от -15000 | от -21000 |
| Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт | от 9000 | от 4000 | от 0 | от -5000 | от -11000 | от -17000 |
| Хорошее состояние | от 14000 | от 9000 | от 5000 | от 0 | от -6000 | от -12000 |
| Отличное (евроремонт) | от 20000 | от 15000 | от 11000 | от 6000 | от 0 | от -6000 |
| Ремонт премиум класса | от 26000 | от 21000 | от 17000 | от 12000 | от 6000 | от 0 |

Корректировка на дополнительные улучшения

| Объект оценки (квартира без мебели) | Объект-аналог (корректировка в %) | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| | Квартира без мебели | В квартире имеется кухонный гарнитур | В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель |
| Значение мин, % | — | -1,5 % | -3,9 % |
| Значение макс, % | — | -3,8 % | -7,2 % |
| Значение среднее, % | — | -2,7 % | -5,6 % |

Корректировка на этаж

| Объекты аналоги Объекты оценки | Первые этажи | Средние (не крайние) этажи | Последние этажи |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------|
| Первые этажи | 1 | 0,944 | 0,987 |
| Промежуточные (не крайние) этажи | 1,059 | 1 | 1,046 |
| Последние этажи | 1,013 | 0,956 | 1 |

Корректировка на балкон/лоджию

| Наличие балкона (лоджии) | Минимум | Максимум | Среднее |
|---|---------|----------|---------|
| Соотношение цен квартир с балконом или лоджией к ценам аналогичных квартир без балкона или лоджии | 2,5 % | 5,5 % | 4,0 % |
| Соотношение цен квартир с застекленным балконом или лоджией к ценам аналогичных квартир с незастекленным балконом или лоджией | 0,6 % | 1,8 % | 1,2 % |
| Соотношение цен квартир с лоджией к ценам аналогичных квартир с балконом | 0,3 % | 0,9 % | 0,6 % |
| Соотношение цен квартир с двумя балконами к ценам аналогичных квартир с одним балконом | 0,5 % | 2,1 % | 1,3 % |

Приложение 6. Копии основных документов оценщиков.





ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5809R/776/0001/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 5809R/776/0001/22 (далее Договор страхования), не подлежащей частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Консалтинговая компания «Стандарт Групп»
Местонахождение: г. Омск, ул. Фрунзе, д. 80, офис 411
ИНН 5501073305

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

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

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям, 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
Лимит ответственности по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Страховщик: 
115102, г. Москва, ул. Шаболова д. 31, стр. Б
8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

Страхователь: 
Полис № 5809R/776/0001/22
8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

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

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «04» марта 2022г. и действует до «03» марта 2027г. включительно
По Договору страхования покрываются исключительные претензии или иски о возмещении вреда имущественным интересам Страхователя в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
Директор Омского филиала
АО «АльфаСтрахование»

М.П. Директор филиала
М.П. Ю.Ю. Коновалова
М.П. 52/18/19 от 09.10.2019г

Страхователь:
Генеральный директор

М.П. В.Ф. Вильданова
Место и дата выдачи полиса
г. Омск, 04.03.2022г.

Полис № 5809R/776/0001/22

2

115102, г. Москва, ул. Шаболова д. 31, стр. Б
8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

