



«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Русоценка»

М.А. Мокеев/  
14 мая 2026г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26/0425232885-О

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, расположенной по адресу:  
Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512

**Заказчик:** Акционерное общество «ТБанк»

**Исполнитель:** ООО «Русоценка»

**Дата составления Отчета:** 14 мая 2026г.

**Дата определения стоимости:** 14 мая 2026г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

к отчету об оценке №26/0425232885-О от 14 мая 2026г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

**Заключение о рыночной стоимости**

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512 по состоянию на 14 мая 2026г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, расположенная по адресу: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512	2 038 000 Два миллиона тридцать восемь тысяч рублей

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

## СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ .....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	6
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
4.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	7
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	12
7. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ .....	12
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	13
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	14
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
10.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	21
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	22
12.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	22
12.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ .....	23
12.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ .....	24
12.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ .....	25
12.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ .....	26
12.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ .....	28
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	29
13.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
13.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	30
13.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ .....	30
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	31
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ .....	44
16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	45
16.1 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	45
16.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	45
17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ: .....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ .....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА .....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА .....	52

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<b>Наименование объекта</b>	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, расположенная по адресу: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
<b>Заказчик:</b>	Акционерное общество «ТБанк»
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата визуального осмотра:</b>	Осмотр не проводился
<b>Дата определения стоимости:</b>	14 мая 2026г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	14 мая 2026г.
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	для реализации объекта
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:</b>	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
<b>Порядковый номер и дата составления отчета об оценке:</b>	26/0425232885-О
<b>Правообладатель (-ли)</b>	Физическое лицо
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	право собственности
<b>Обременения (ограничения) прав</b>	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «Росбанк»
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода</b>	Подход обоснованно не применялся
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода</b>	2 038 000 Два миллиона тридцать восемь тысяч рублей
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	Подход обоснованно не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>	2 038 000 Два миллиона тридцать восемь тысяч рублей

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, расположенное по адресу: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512 Право: право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, расположенное по адресу: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для реализации объекта
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>2. Участники сделки и пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами.</li> <li>3. Дата оценки - 14 мая 2026г.</li> <li>4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование (изменение количественных и качественных характеристик производится по согласованию с собственником).</li> </ol> Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основание для установки предпосылок	-
Дата оценки:	14 мая 2026г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены Заказчиком
Специальные допущения	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «Росбанк»
Ограничение оценки	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Иные существенные допущения	Отсутствуют.
Оцениваемые права:	право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Физическое лицо
Ограничения на использование, распространение	Отсутствуют.

и публикацию отчета об оценке объекта оценки	На бумажном носителе.
Указание на форму составления отчета об оценке	Оценка объекта недвижимости осуществляется без проведения осмотра, в связи с тем, что доступ к объекту оценки ограничен. В связи с этим оценщик исходит из допущения о том, что на дату оценки состояние объекта оценки соответствует информации, предоставленной Заказчиком
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Состав документов и материалов: - Выписка из ЕГРН от 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58692379; .
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не предусмотрено.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

При выполнении данного Отчета сторонние специалисты (организации) и Оценщики не привлекались.

#### **4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022г.

#### **4.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Рекомендации по применению стандартов оценки (включая стандарты, введенные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) при проведении оценки объектов недвижимости.

#### **5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

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.
2. Оценщик исходил 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 ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все технические характеристики, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные). Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению каких-либо скрытых дефектов. На момент проведения оценки информация о наличии скрытых дефектов отсутствует, Оценщик исходит из допущения об отсутствии таковых.

5. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
9. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
10. Информация о техническом состоянии оцениваемого объекта, полученная от Заказчика, либо определенная на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, считается достоверной.
11. Информация о собственнике оцениваемого объекта получена от Заказчика либо определена на основании предоставленных документов и считается достоверной.
12. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
13. Учитывая ограниченное количество предложений объектов, которые максимально сопоставимы с Объектом оценки по всем ценообразующим характеристикам, абсолютная валовая корректировка цен предложений некоторых объектов-аналогов может превышать 50% (применяется опционально).
14. 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.
15. 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.
16. 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.

17. 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 неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

18. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

19. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.

20. 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.

21. 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.

22. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки представлен в виде числа и (или) интервала значений, является результатом математического округления (ФСО I, п.14).

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. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

25. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

26. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

27. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

28. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
29. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
30. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
31. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
32. Осмотр объекта не проводился, фотоматериалы не предоставлены Заказчиком, Оценщик исходит из допущения, что отделка квартиры находится в состоянии – «требуется косметического ремонта».
33. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера.
34. 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.
35. 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.
36. 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.
37. 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 неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
38. В соответствии с Заданием, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы, в том числе фотографии, 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, что предоставленные Заказчиком фотографии соответствуют объекту оценки. В

случае, если выяснится, что предоставленные Заказчиком фотографии не соответствуют объекту оценки, настоящий Отчет подлежит отзыву, а определенная в нем величина стоимости – перерасчету.

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

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

**6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

<b>Наименование:</b>	Акционерное общество «ТБанк»
<b>Реквизиты:</b>	ИНН 7710140679, КПП 771301001
<b>Местонахождения:</b>	Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

**7. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ**

<b>Наименование организации:</b>	<b>ООО «Русоценка»</b>
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50251/26 от 15.04.2026г., действующий с 01.05.2026г. по 30.04.2027 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: <a href="http://www.rusvalue.ru">www.rusvalue.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:b2c@rusvalue.ru">b2c@rusvalue.ru</a> , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Оценщик</b>	<b>Шашкова Марина Николаевна</b>
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 772406368642, выдан НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости недвижимости», регистрационный номер 050438, дата выдачи 22 июня 2018г.
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый № 2600, от 05.10.2018г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости " № 043461-1 от 23.08.2024г.
Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности:	Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 22.01.2026 г. № 0991R/776/50070/26; период страхования с 22.01.2026 по 21.01.2027 г., страховая сумма – 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей
Стаж в оценочной деятельности	С 2014г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор №04/О с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества с 15.04.2024 г.
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	m.shashkova@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 305)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 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.

## 9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

—одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

—стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

—объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

—цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

—платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ 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 ЕГРН от 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58692379; .
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

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.

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ 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; - <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Осмотр объекта не проводился, фотоматериалы не предоставлены Заказчиком, Оценщик исходит из допущения, что отделка квартиры находится в состоянии – «требуется косметического ремонта»	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> , <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> , <a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> , <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> 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 (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

## 10.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными, а также интернет-сайта [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru), [yandex.ru](http://yandex.ru).

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

**Таблица.1 Основные характеристики здания**

Показатель	Значение
Адрес объекта	Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512
Административный округ, район	Заречный
Тип	жилой многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	9
Подземная часть здания	1
Год постройки здания	1980
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	железобетонный
стены наружные	кирпичные
стены внутренние	гипсолитовые
перегородки	бетонные блоки
перекрытия	железобетонный
проемы дверные	ПВХ
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Общая площадь, кв.м	4 901
Нежилая площадь, кв.м	-
Жилая площадь, кв. м	-
Нормативный срок службы здания, лет	125

**Таблица.2 Основные характеристики помещений**

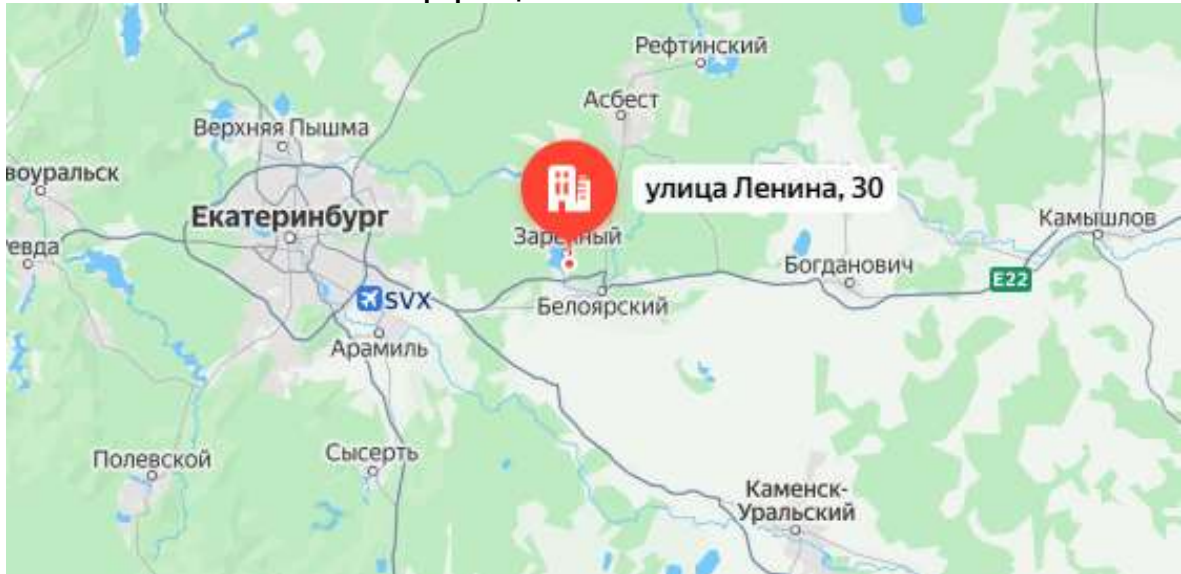
Показатель	Значение
Этаж	5
Количество комнат	1
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	20,60
Жилая площадь, кв. м.	н/д

Показатель	Значение
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	да
Тип санузла	совмещённый
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

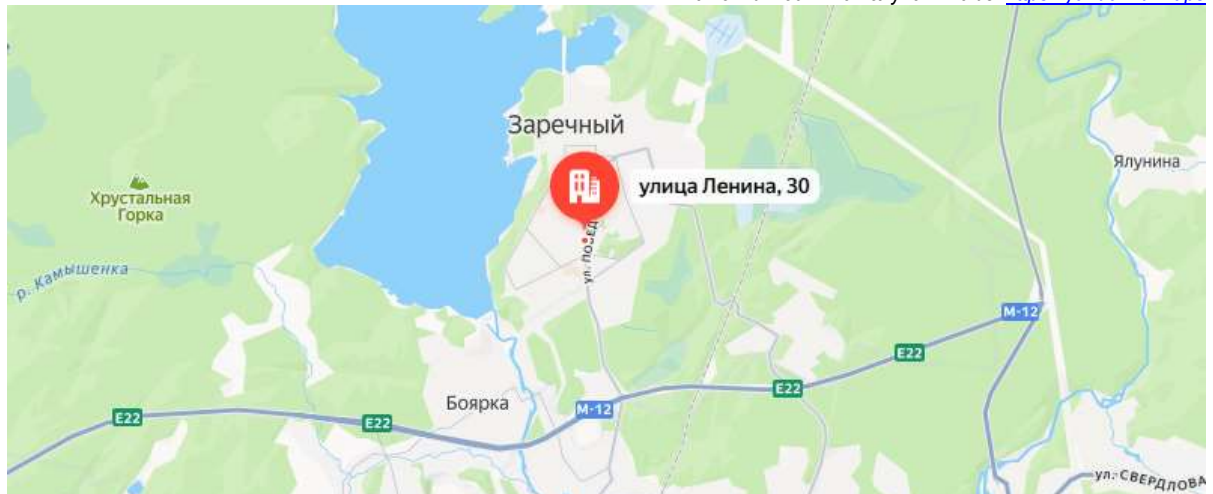
**Таблица.3 Характеристика местоположения**

Показатель	Значение
Регион	Свердловская область
населенный пункт	г. Заречный
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Победы
типы маршрутов	автобусный, маршрутное такси
ближайшие крупные магистрали	Трасса М-12 «Восток»
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	1,8
от ближайших крупных магистралей, км	2,4
станция метро	-
удаленность от метро (м)	-
Парковка	организованная
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

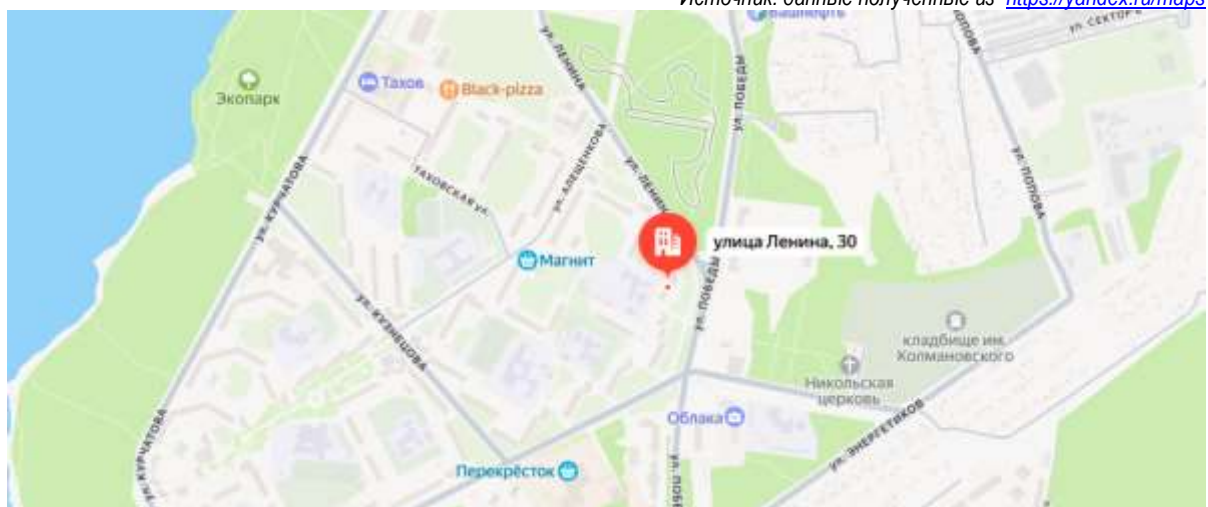
### Информация о местоположении



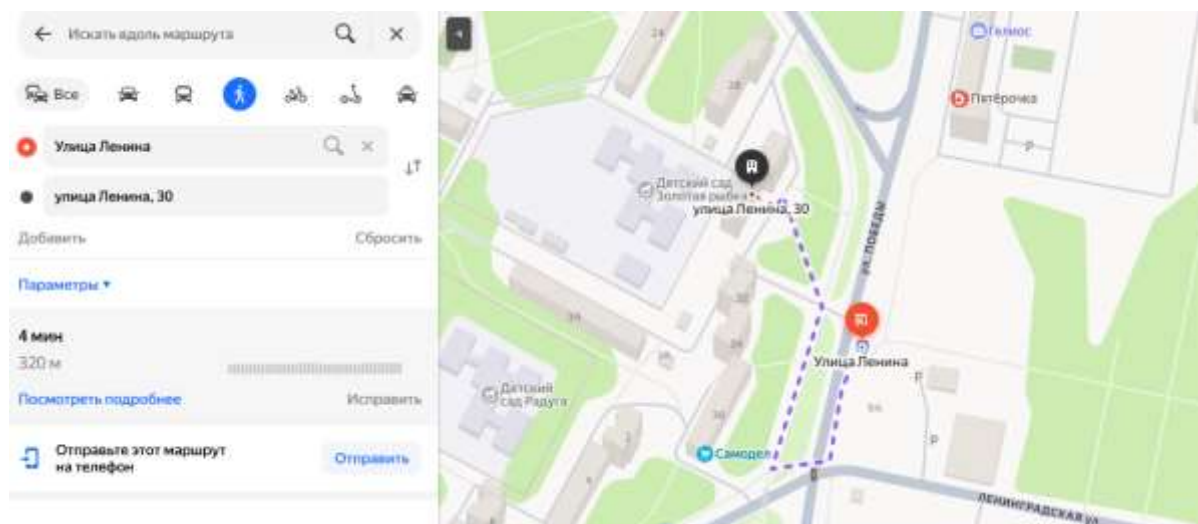
**Рис. 1** Расположение объекта на фрагменте карты города  
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>



**Рис. 2** Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города  
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>



**Рис. 3** Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города  
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>



**Рис. 4** Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

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

**Таблица.4 Выводы по результатам проверки**

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

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

### Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации<sup>1</sup> ликвидность имеет следующие градации:

**Таблица.5 Градации ликвидности<sup>2</sup>**

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

<sup>1</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

<sup>2</sup> Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

– Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

– Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

**Вывод:** ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

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

### **12.1 Классификация объектов рынка недвижимости**

Рынок недвижимости – сектор 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).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

## 12.2 Социально-экономическое развитие России на дату 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.

*Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2026 года».*

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). 2

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 населению<sup>1</sup> 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://economy.gov.ru/>

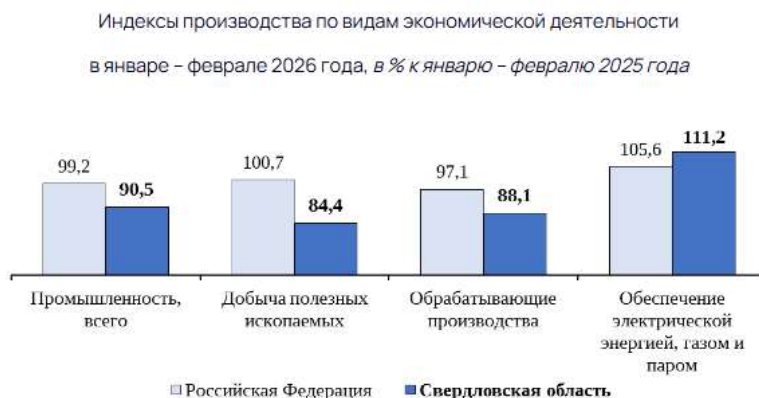
### 12.3 Социально-экономическое развитие Свердловской области на дату оценки

В январе – феврале 2026 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 90,5% к уровню января – февраля 2025 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – феврале 2026 года к уровню января – февраля 2025 года составили:

- обрабатывающие производства – 88,1%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 111,2%,
- добыча полезных ископаемых – 84,4% (диаграмма 1).

Диаграмма 1



В металлургическом производстве индекс производства составил 84,6% к уровню января – февраля 2025 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – феврале 2026 года составил 602,7 млрд. рублей, или 92,1% к уровню января – февраля 2025 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 480,8 млрд. рублей, или 87,5% к уровню января – февраля 2025 года в действующих ценах,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 81 млрд. рублей, или 115,9%,

добыча полезных ископаемых – 20,4 млрд. рублей, или 77,7%.

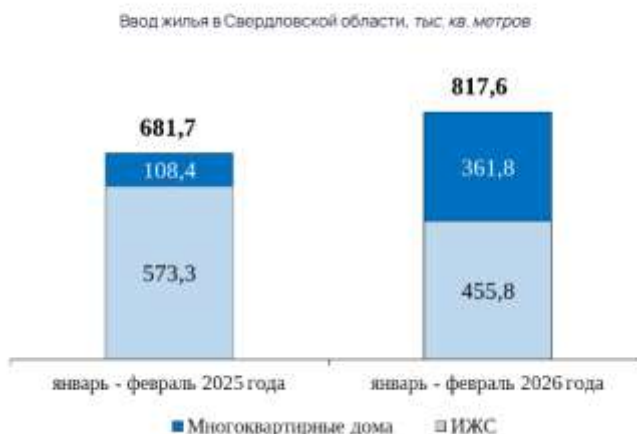
#### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – феврале 2026 года составил 60,4 млрд. рублей, или 90,1% к уровню января – февраля 2025 года в сопоставимых ценах.

#### Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – феврале 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 817,6 тыс. кв. метров, или 119,9% к уровню января – февраля 2025 года (диаграмма 2).

Диаграмма 2



Индивидуальными застройщиками построено 455,8 тыс. кв. метров введенного жилья (55,7% от общего объема введенного жилья), или 79,5% к уровню января – февраля 2025 года.

*Автомобильный транспорт*

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2026 года составил 1020,9 млн. тонно-км, или 95,5% к уровню января – февраля 2025 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2026 года перевезено 4,3 млн. тонн грузов, или 91,6% к уровню января – февраля 2025 года

*Потребительский рынок*

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – феврале 2026 года составил, по данным Свердловскстата, 288,7 млрд. рублей, или 102,3% к уровню января – февраля 2025 года в сопоставимых ценах (диаграмма 3).

Диаграмма 3



Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 132 млрд. рублей, или 102,9% к уровню января – февраля 2025 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров – 156,7 млрд. рублей, или 101,7%.

Оборот общественного питания в январе – феврале 2026 года сложился в сумме 29,2 млрд. рублей, что составляет 118,6% к уровню января – февраля 2025 года в сопоставимых ценах.

*Финансы*

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе 2026 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 37,9 млрд. рублей, или 61,6% к уровню января 2025 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе 2026 года составила 62,3 млрд. рублей, или 72,1% к уровню января 2025 года.

Источник информации: <https://economy.midural.ru/>

**Вывод:** Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

**12.4 Анализ рынка жилой недвижимости Свердловской области на дату оценки.**

- За март 2026 в городе Екатеринбург наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры в следующих районах: Академический, Юго-Западный, Автовокзал;
- Удельная цена предложения составила 139 829 руб. за кв. м. (0,37% в сравнении с прошлым месяцем), а удельная цена продаж — 127 878 руб. за кв. м.;
- В сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения увеличилась на 520 руб. за 1 кв. м.;
- За прошедший месяц объем предложения уменьшился на 152 квартиры и составил 1 868 объектов;

- Средний предпродажный торг составил 5,09%;
- Медианный срок экспозиции проданных в прошедшем месяце квартир — 3,13 мес.

На вторичном рынке г. Екатеринбург наибольшую долю составили 1-комнатные квартиры (42,5%) в количестве 793 квартиры. Затем идут 2-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 678 квартир (36,3%). Количество 3-комнатных квартир составило 363 квартиры (19,4%).

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 157 437 руб. за 1 кв. м. Это больше на 766 рублей, чем в прошлом месяце (0,49%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 137 024 руб./кв. м., став меньше на 98 руб. (-0,07%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 127 232 руб./кв. м. и стали стоить больше на 208 руб. (0,16%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 113 505 руб., став меньше на 3 068 руб. (-2,63%).

За март 2026 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Екатеринбург стал район Сибирский — 180 107 рублей за кв. м., объем предложения в данном районе составил 6 квартир. На втором месте по величине удельной цены идет район Центр, где в среднем удельная цена составила 175 182 рубля за кв. м. (127 квартир в предложении). На 3 месте — район Автовокзал с удельной ценой 172 697 рублей за кв. м. (156 квартир).

Что касается спроса на первичное жильё, то он ожидаемо просел (из-за случившегося в начале февраля ужесточения условий по семейной ипотеке). Как пояснила замруководителя Свердловского Росреестра Татьяна Янтюшева, в феврале 2026 года в регионе было подано 2548 заявлений на регистрацию договоров долевого участия в строительстве (ДДУ). Это на 12,7% меньше, чем месяцем ранее.

Впрочем, если учесть, насколько серьёзно изменились условия на рынке жилья, снижение числа сделок на первичном рынке Свердловской области оказалось весьма незначительным. Для сравнения, в целом по России продажи первички в феврале (по суммам сделок) снизились на 34%.

Если рассматривать все объекты недвижимости (жильё, «коммерция», земля и т.д.), то, по информации Свердловского Росреестра, расклад, следующий: за февраль 2026 года в регионе было подано 46 652 заявления на регистрацию прав. Это на 28,9% больше, чем в январе.

Снижение доступности ипотеки сказалось не только на количестве сделок на рынке новостроек, но и повлекло за собой снижение активности на рынке вторички. По данным Управления Росреестра по Свердловской области, в 2025 году в регионе было подано 116 777 заявлений на регистрацию прав на вторичное жильё. Это на 12,53% меньше, чем в предыдущем году (в 2024 году заявлений было 133 502).

Соответственно, число сделок на рынке первичного жилья области (по числу договоров ДДУ) за два года снизилось на 22,77%.

Источник информации: <https://www.domnedv.ru/>

## 12.5 Ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2024 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2023).

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	0,06
8	Состояние отделки	0,06
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

## 12.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Источник
1	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30	2 600 000	20	130 000	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/328415942">https://ekb.cian.ru/sale/flat/328415942</a>
2	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30	2 700 000	29,4	91 837	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/299855968">https://ekb.cian.ru/sale/flat/299855968</a>
3	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30	2 400 000	20,6	116 505	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/324707821">https://ekb.cian.ru/sale/flat/324707821</a>
<b>Среднее значение</b>		<b>2 566 667</b>		<b>112 781</b>	
<b>Минимальное значение</b>		<b>2 400 000</b>		<b>91 837</b>	
<b>Максимальное значение</b>		<b>2 700 000</b>		<b>130 000</b>	

### 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

#### 13.1 Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной 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 стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной 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 устаревания. 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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

**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

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

## 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.

### 13.2 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.

### 13.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

## 14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода используется метод корректировок, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, на схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

В данном Отчете расчет произведен методом сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Заречный Свердловской области, с использованием публикуемых материалов

агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м. общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики;
- 7) физическое состояние.

#### **Выбор сопоставимых объектов**

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимости данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов  $y_i$ , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{(C_i - C_{ki})}{C_i}\right)^2} \quad (\text{формула 1})$$

где  $y_i$  – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;  
 $x_i$  – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;  
 $C_i$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога до корректировок;  
 $C_{ki}$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога после корректировок;  
 $a$  – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left( P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)^s}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

где V – стоимость объекта оценки;  
 P<sub>i</sub> – цена i-го аналога;  
 ΔP<sub>ij</sub> – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;  
 W<sub>i</sub> – весовой коэффициент i-го аналога;  
 n – количество объектов-аналогов;  
 k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

**Таблица.7 Информация об объектах-аналогах**

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/328415942">https://ekb.cian.ru/sale/flat/328415942</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/299855968">https://ekb.cian.ru/sale/flat/299855968</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/324707821">https://ekb.cian.ru/sale/flat/324707821</a>
Дата предложения	12.05.2026	15.04.2026	12.05.2026
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30
Площадь квартиры, кв.м.	20	29,4	20,6
Цена квартиры, руб.	2 600 000	2 700 000	2 400 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.	130 000	91 837	116 505
Количество комнат	1	1	1
Этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый
Наличие лоджий/балконов	да	да	да
Наличие мебели	есть	есть	есть
Состояние отделки	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт
Тип парковки	организованная	организованная	организованная
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные

*Источник: данные участников рынка*

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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 снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. таб. 520

Таблица 520. Сравнительные данные по скидкам на торг.

Цены предложений объектов			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса экспертов-сотрудников банковских структур	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков
<b>Активный рынок</b>			
1. Старый фонд	6,2%	7,7%	1,23
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	6,3%	1,15
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,6%	1,03
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	5,5%	1,22
<b>Неактивный рынок</b>			
1. Старый фонд	10,0%	12,4%	1,24
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	10,6%	1,21
3. Массовое современное жилье	7,7%	7,8%	1,02
4. Жилье повышенной комфортности	8,2%	9,4%	1,15

Оцениваемая квартира относится к массовому жилью советской постройки. Скидка на торг для оцениваемого объекта составит **-5,5%**.

### Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества,

если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находиться во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

#### Корректировка на условия продажи

Рыночные условия – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

–Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

–Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

–Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.

–Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

–Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

#### Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в апреле-мае 2026г. Корректировка не вносится.

#### Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

#### Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 131. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки	аналог		
		организованная	без парковки
объект	организованная	1,00	1,11
оценки	без парковки	0,90	1,00

Таблица 132. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
		организованная	без парковки
объект	организованная	1,00	1,13
оценки	без парковки	0,99	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 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	0,98	1,00

Таблица 174. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд	аналог			
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,17	1,35
	шлакоблочные стены	0,86	1,00	1,16
	деревянные стены	0,74	0,86	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Конструкции жилых домов (стены, перекрытия, крыша, кровля и проёмы), где расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не применялась, параметр одинаков.

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024г.

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

Таблица 248. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Таблица 255. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,14
	последний этаж	0,95	1,00	1,08
	первый этаж	0,88	0,93	1,00

Таблица 250. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,05
	последний этаж	0,98	1,00	1,03
	первый этаж	0,95	0,97	1,00

Таблица 257. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,15
	последний этаж	0,99	1,00	1,14
	первый этаж	0,87	0,88	1,00

Таблица 249. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,06
	последний этаж	0,97	1,00	1,02
	первый этаж	0,95	0,98	1,00

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,96	1,00	1,04
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

#### Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,91	0,89	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

#### Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

*Усредненные данные по России*

**Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал**

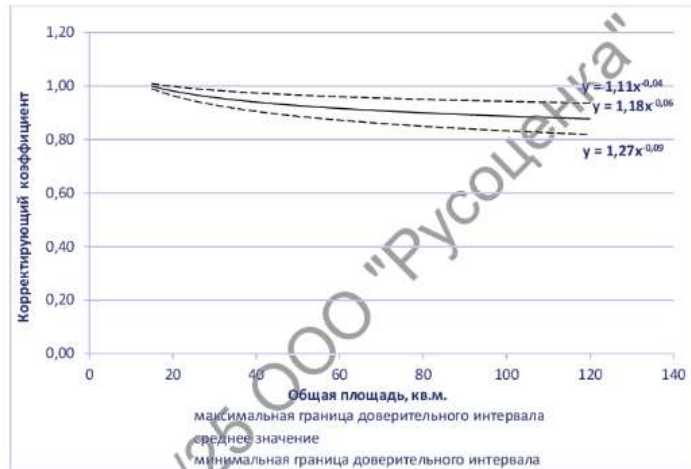


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал<sup>57</sup>.

Расчёт производится на основании формулы:  $y = 1,18x^{0,06}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м.	20,6	20	29,4	20,6
Постоянная	1,18	1,18	1,18	1,18
Степень	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06
Коэффициент	0,9841	0,9859	0,9633	0,9841
Величина корректировки		-0,18%	2,16%	0,00%

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 364. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,92	0,92 - 0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,23	1,36
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,08	1,20
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	1,00

Согласно данным Справочника корректировка распределится следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	типовой ремонт	требуется косметического ремонта	типовой ремонт
Корректировка на состояние отделки, %		-8,00%	0,00%	-8,00%

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statielt.ru/>. В данном случае корректировка не применялась.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.07.2025 года

Справочник «Корректировки на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели»

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

Проведены анализ удельных рыночных цен пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), рыночных цен на мебель (отсутствие/наличие бытовой техники и мебели).

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает значительного влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью среднего (массового) транзитивная не старше 5 лет находится в хорошем состоянии, продается с повышенными коэффициентами (см. таблицу).

Высокотехнологичную современную технику и элитную мебель предлагают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ей выносятся поправки со значительной скидкой, то есть, как правило:

№	Объект жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 383. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России (исправлено 10.01.2025 г).

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог	
	раздельный санузел	совмещенный санузел
раздельный санузел	1,00	1,03
совмещенный санузел	0,97	1,00

Таблица 398. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество санузлов», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	2 санузла и более	1 санузел	
объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,07
	1 санузел	0,93	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024г.

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице далее:

**Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/328415942">https://ekb.cian.ru/sale/flat/328415942</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/299855968">https://ekb.cian.ru/sale/flat/299855968</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/324707821">https://ekb.cian.ru/sale/flat/324707821</a>
Дата предложения	-	12.05.2026	15.04.2026	12.05.2026
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местоположение в пределах нас.пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Свердловская область, г. Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30	Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30
Площадь квартиры, кв.м.	20,6	20	29,4	20,6
Цена квартиры, руб.		2 600 000	2 700 000	2 400 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		130 000	91 837	116 505
Кол-во комнат	1	1	1	1
Этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый	совмещённый
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Планировка комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
<b>РАСЧЕТ</b>				
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная стоимость		122 850	86 786	110 097
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		122 850	86 786	110 097
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		122 850	86 786	110 097
Дата предложения	14.05.2026	12.05.2026	15.04.2026	12.05.2026
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		122 850	86 786	110 097
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		122 850	86 786	110 097
Местонахождение в пределах города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка местонахождение в пределах города		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		122 850	86 786	110 097
Количество комнат	1	1	1	1
Корректировка на кол-во комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		122 850	86 786	110 097
Площадь квартиры, кв.м.	20,60	20,00	29,40	20,60
Корректировка на площадь		-0,18%	2,16%	0,00%
Скорректированная стоимость		122 629	88 661	110 097
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		122 629	88 661	110 097
Состояние отделки	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт
Корректировка на состояние отделки, %		-8,00%	0,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Планировка	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип планировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Этаж расположения	средний этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый	совмещённый
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Наличие балкона/поджи	да	да	да	да
Корректировка на наличие балкона/поджи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		112 819	88 661	101 289
Общая валовая коррекция		8,18%	2,16%	8,00%
Валовая коррекция по всем объектам		18,34%	18,34%	18,34%
Весовой коэффициент		0,277	0,441	0,282
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.		98 914		
Стоимость квартиры, руб. округленно		2 038 000		

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, округленно составляет: **2 038 000 Два миллиона тридцать восемь тысяч рублей.**

## 15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

**Таблица.9 Согласование полученных результатов**

Подход	Вес, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	2 038 000
сравнительный:	100	2 038 000	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512 по состоянию на 14 мая 2026г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, расположенная по адресу: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512	2 038 000 Два миллиона тридцать восемь тысяч рублей

## 16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 16.1 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

– оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

– утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

– анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

– у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

– оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу

– оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

– квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

### 16.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512 по состоянию на 14 мая 2026г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 20,60 кв.м, кадастровый номер: 66:42:0101028:1673, расположенная по адресу: Свердловская область, г.Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512	2 038 000 Два миллиона тридцать восемь тысяч рублей

Оценщик



Шашкова М.Н.

## 17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

### Нормативные акты:

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

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

### Научная литература:

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

## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Фотографии объекта Заказчиком не предоставлены.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

### Аналог №1

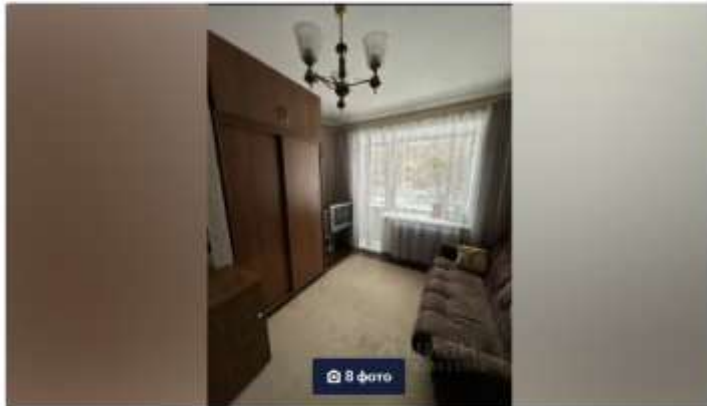
Обновлено: 12 мая, 14:55 • 16 просмотров, нет закладок

С мебелью

## Продается 1-комн. квартира, 20 м<sup>2</sup>

Свердловская область: Заречный, ул. Ленина, 30 На карте

Сравнить Показать



Общая площадь: 20 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 9 м<sup>2</sup> Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2 из 9 Год постройки: 1980

2 600 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 522 000 Р

Подобрать ипотеку  
Рассчитать и получить решение

Цена за метр: 130 000 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 912 051-49-16

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Написать

агентство недвижимости  
Статус  
Документы проверены

На сайте  
7 лет

Объектов в работе  
49

Продается 1-комнатная квартира в центре г. Заречного. Чистая, ухоженная. В подъезде сделан ремонт.

Рядом детские сады, школы, супермаркеты, остановка, ТЦ "Галактика".

Один взрослый собственник. Документы проверены юристом агентства.

### О квартире

Подписаться на дом

### О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1980
Общая площадь	20 м <sup>2</sup>	Количество лифтов	1 пассажирский
Жилая площадь	9 м <sup>2</sup>	Тип дома	Кирпичный
Площадь кухни	6 м <sup>2</sup>	Тип перекрытий	Железобетонные
Высота потолков	2,5 м	Подъезды	1
Санузел	1 совмещенный	О подъезде	Есть мусоропровод
Ремонт	Косметический	Отопление	Центральное

<https://ekb.cian.ru/sale/flat/328415942>

## Аналог №2

Обновлено: 15 апр. 10:22 • 346 просмотров, нет закладок

Хорошая цена Проверено в Росреестре

### Продается 1-комн. квартира, 29,4 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Заречный, ул. Ленина, 30 [На карте](#)

Сравнить [Пожаловаться](#)



Общая площадь: **29,4 м<sup>2</sup>** Этаж: **6 из 9** Год постройки: **1980**

Продам квартиру в очень хорошем состоянии, сделан свежий косметический ремонт. Отдельная коридорная закрытая секция, чистая, соседи отличные. Вся инфраструктура рядом. Обмен, объект подобран. Продажа через нотариуса.

#### О квартире

[Подписаться на дом](#)

#### О доме

[Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1980
Общая площадь	29,4 м <sup>2</sup>	Количество лифтов	1 пассажирский
Санузел	1 совмещенный	Тип дома	Кирпичный

<https://ekb.cian.ru/sale/flat/299855968>

**2 700 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

**Подобрать ипотеку**  
Расчитать и получить решение [>](#)

Цена за метр:

Условия сделки:

Ипотека:

**+7 912 602-61-46**

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

[Написать](#)

Быстро ответит на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Формула Успеха**  
[Документы проверены](#)

## Аналог №3

Объявлено 12 мая, 19:40 • 155 просмотров, 2 за сегодня

С. Мельник

### Продается 1-комн. квартира, 20,6 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Заречный ул. Ленина, 30 [На карте](#)

Сравнить Пожаловаться



12 фото



Общая площадь  
20,6 м<sup>2</sup>

Жилая площадь  
10,6 м<sup>2</sup>

Площадь кухни  
5 м<sup>2</sup>

Этаж  
7 из 9

Год постройки  
1980

Продается однокомнатная квартира на Ленина 30 в г. Заречный общая площадь 20,6 м<sup>2</sup> на 7 этаже в девятиэтажном доме.

Квартира теплая и светлая. Уютная кухня 5,0 м<sup>2</sup> в которой останется гарнитур и газовая плита. Совмещенный санузел с душевым поддоном. Комната 11,3 м<sup>2</sup>, с небольшим балконом, в комнате останется шкаф. В квартире проведен интернет. Сделан косметический ремонт в подъезде, установлен новый пассажирский лифт.

#### О квартире

[Подписаться на дом](#)

#### О доме

[Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1980
Общая площадь	20,6 м <sup>2</sup>	Количество лифтов	1 пассажирский
Жилая площадь	10,6 м <sup>2</sup>	Тип дома	Кирпичный
Площадь кухни	5 м <sup>2</sup>	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный	Подъезды	1
Балкон/лоджия	1 лоджия	О подъезде	Есть мусоропровод
Ремонт	Косметический	Отопление	Центральное

<https://ekb.cian.ru/sale/flat/324707821>

2 400 000 Р



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 320 000 Р



Подобрать ипотеку

Расчитать и получить решение



Цена за метр 116 505 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 912 672-00-95

Номер только для звонков, сообщения не приходят

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



агентство недвижимости

Статус

Документы проверены

На сайте

7 лет

Объекты в работе

49

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу  
 полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



### Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2026, поступившего на рассмотрение 28.04.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58692379	
Кадастровый номер:	66-42-0101028-1673
Номер кадастрового квартала:	66-42-0101028
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0233/1-512/22; Условный номер 66.26/01-01.13.30.47
Местоположение:	Свердловская область, г. Заречный, ул. Ленина, д. 30, кв. 512
Площадь:	20,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 20,6 кв. м.
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	938205,37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66-42-0101028-77
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:	жилое(жилое)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 06.06.2002

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E19774E14797980015119104001F7840 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 3

### 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: 2																											
Всего листов выписки: 4																											
28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58692379																											
Кадастровый номер:	66-42-0101028-1673																										
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Физическое лицо</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																				
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо																									
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																									
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Собственность 66-42-0101028-1673-66/109/2020-8 22.12.2020 09:50:06</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-42-0101028-1673-66/109/2020-8 22.12.2020 09:50:06																							
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-42-0101028-1673-66/109/2020-8 22.12.2020 09:50:06																									
3	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																							
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																									
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека в силу закона</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>22.12.2020 10:15:01</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>66-42-0101028-1673-66/109/2020-9</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 22.12.2020 на 302 месяца</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество "Росбанк", ИНН: 7730060164</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Кредитный договор, № 630843-КД-2020, выдан 18.12.2020</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документальной закладной или электронной закладной:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека в силу закона</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>22.12.2020 10:15:01</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>66-42-0101028-1673-66/109/2020-9</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 22.12.2020 на 302 месяца</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество "Росбанк", ИНН: 7730060164</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Кредитный договор, № 630843-КД-2020, выдан 18.12.2020</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документальной закладной или электронной закладной:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека в силу закона	дата государственной регистрации:	22.12.2020 10:15:01	номер государственной регистрации:	66-42-0101028-1673-66/109/2020-9	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.12.2020 на 302 месяца	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Росбанк", ИНН: 7730060164	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Кредитный договор, № 630843-КД-2020, выдан 18.12.2020	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																											
4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека в силу закона</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>22.12.2020 10:15:01</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>66-42-0101028-1673-66/109/2020-9</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 22.12.2020 на 302 месяца</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество "Росбанк", ИНН: 7730060164</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Кредитный договор, № 630843-КД-2020, выдан 18.12.2020</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документальной закладной или электронной закладной:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека в силу закона	дата государственной регистрации:	22.12.2020 10:15:01	номер государственной регистрации:	66-42-0101028-1673-66/109/2020-9	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.12.2020 на 302 месяца	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Росбанк", ИНН: 7730060164	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Кредитный договор, № 630843-КД-2020, выдан 18.12.2020	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют						
вид:	Ипотека в силу закона																										
дата государственной регистрации:	22.12.2020 10:15:01																										
номер государственной регистрации:	66-42-0101028-1673-66/109/2020-9																										
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.12.2020 на 302 месяца																										
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Росбанк", ИНН: 7730060164																										
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют																										
основание государственной регистрации:	Кредитный договор, № 630843-КД-2020, выдан 18.12.2020																										
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																										
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																										
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют																										

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E19774E14797980015119104001F7840 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



35562991



### ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50251/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» апреля 2026 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. с-чет: 30101810200000000593 БИК 044525563  
 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

#### Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»  
 127018, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ. СУЦЕВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5  
 ИНН: 503226063 КПП: 771501001  
 ОГРН: 1105032005618

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.alphast.ru/upload/iblock/3c/43c43bc19fff1c1c9a6be25fed066a0af.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. Согласно Страхователю 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-оферт, 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 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2027 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 2026 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 Выгодоприобретателю.

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 мобиль;  
 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

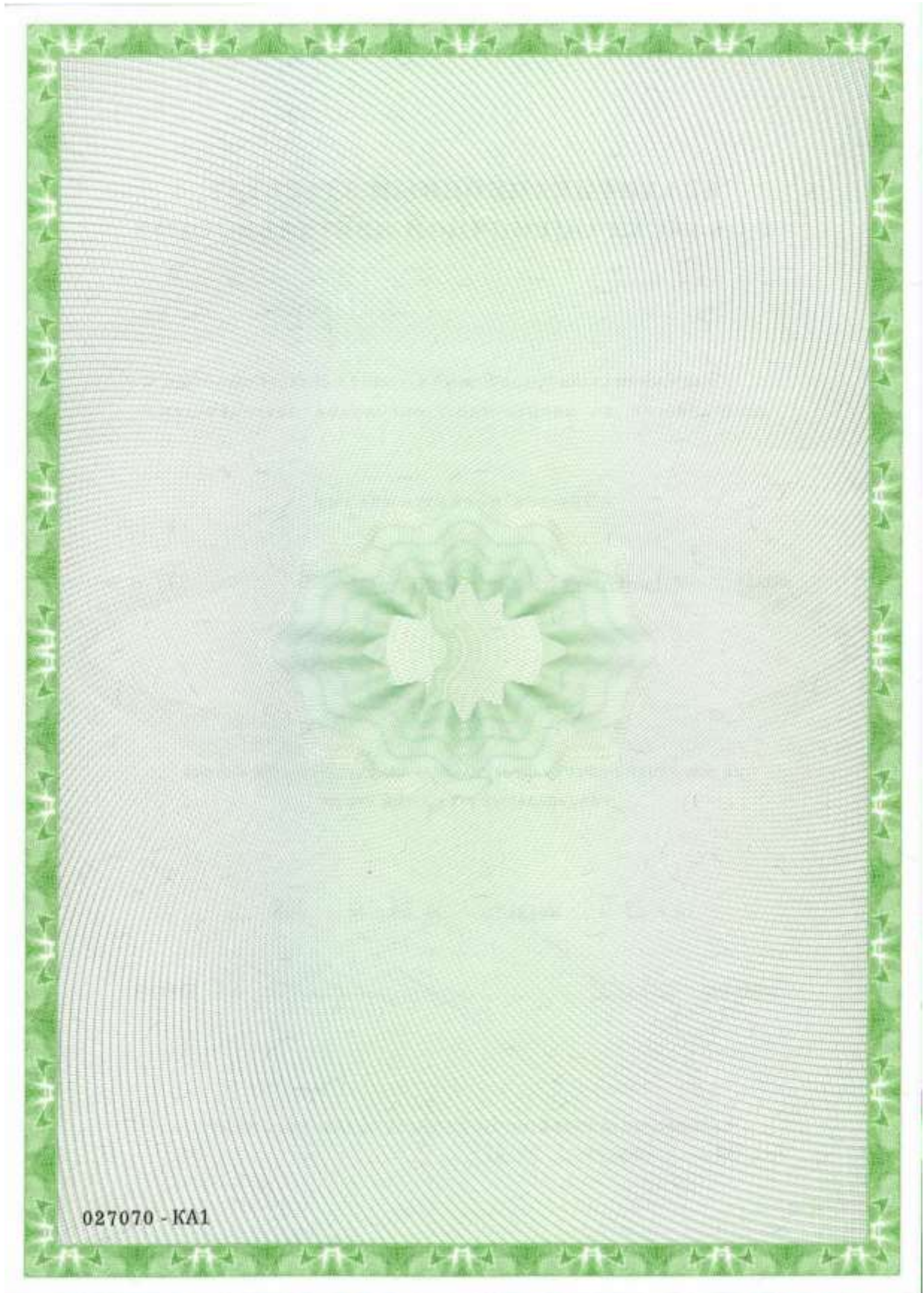


Правила страхования оценщиков











33843116

**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 0991R/776/50070/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «21» января 2026 г.

**Страховщик**

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лиханёва, 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**

Шашкова Марина Николаевна  
Дата рождения 03.01.1985  
ИНН: 67010108285  
Паспорт серия 8808 номер 462448  
Выдан ТП в ГОРОДЕ ВЕЛИЖ МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в ГОРОДЕ РУДНЯ 26.07.2009

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/3c4/3c48bc19ff1c1c9a8be25fedd200a0af.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 «22» января 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» января 2027 г. (Период страхования)

**Страховая сумма**

15 000 000,00 (Пятнадцать 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**

8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «30» января 2026 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 Выгодоприобретателю.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аплатова 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 Лиханёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков