



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «РУСОЦЕНКА»

/М.А. Мокеев/  
15 мая 2026 г.

## ОТЧЕТ № 26/0406618524

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры №24,  
расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д.  
618, кадастровый номер: 54:35:061060:316

**ЗАКАЗЧИК:** АО «ТБанк»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Русоценка»

**Дата оценки:** 15 мая 2026 г.

**Дата составления Отчета:** 15 мая 2026 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценки	6
3. Допущения при проведении оценки объекта оценки	7
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики	10
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	12
Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	12
8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	16
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	22
9.1. Методика оценки объектов недвижимости	22
9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости	23
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	23
Процедура метода сравнения продаж	23
Выбор объектов-аналогов	23
Определение корректировок и порядок их внесения	24
Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж	27
11. Согласование результатов оценки	29
12. Заключение о стоимости объекта оценки	29
13. Список литературы	30
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам	31
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика	33
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы	39

**Основные факты и выводы**
**Таблица 1**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № Н87/68708ДГ от 01.06.2022 г.
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Квартира №24, расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618. Кадастровый номер: 54:35:061060:316
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Зарегистрированные права	Собственность 54:35:061060:316-54/163/2022-4 27.12.2022
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона 54:35:061060:316-54/163/2022-5 27.12.2022
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	<b>3 380 000 (Три миллиона триста восемьдесят тысяч) рублей</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<b>3 380 000 (Три миллиона триста восемьдесят тысяч) рублей</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
Дата проведения оценки	15.05.2026
Дата составления отчета	15.05.2026

Оценщик



Т.В. Сургаева

**1. Задание на оценку**
**Таблица 2. Задание на оценку**

<b>Параметр</b>	<b>Значение</b>
<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Квартира №24, расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618. Кадастровый номер: 54:35:061060:316
<b>Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	Квартира №24, расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618. Кадастровый номер: 54:35:061060:316
<b>Текущее использование объекта оценки</b>	По назначению
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58607887 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.
<b>Правообладатель (-ли)</b>	Физическое лицо
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</b>	Собственность 54:35:061060:316-54/163/2022-4 27.12.2022
<b>Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</b>	Ипотека в силу закона 54:35:061060:316-54/163/2022-5 27.12.2022 Ограничения (обременения) прав: не учитываются. При предполагаемом использовании результатов оценки не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
<b>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)</b>	-
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Предоставление отчета в суд
<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки)</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Оценщику не известны
<b>Требования по определению в дополнение к рыночной и ликвидационной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости</b>	Отсутствуют
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)</b>	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
<b>Иные расчетные величины стоимости</b>	Не рассчитываются
<b>Дата оценки</b>	15.05.2026

Параметр	Значение
Осмотр объекта	Не проводился. Все и документы предоставляются Заказчиком объекта оценки.
Срок проведения оценки	15.05.2026
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 3. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже. 4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда. 5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект оценки перейдет «из рук в руки» по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. Иные допущения указываются по тексту Отчета.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма отчета	Письменная на русском языке на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

## 2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является: Стандарты и правила НП СРОО «Экспертный совет». Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.), а также Стандартами и правилами НП СРОО «Экспертный совет».

### 3. Допущения при проведении оценки объекта оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, именуемые далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Нижеперечисленные допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки**

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

**Таблица 4. Сведения об оценщиках**

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

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

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

<b>Наименование организации:</b>	<b>ООО «Русоценка»</b>
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Фактический и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, р/с 40702810342030000204, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50251/26 от 15.04.2026, действующий с 01.05.2026г. по 30.04.2027г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Контактная информация:	сайт: <a href="http://www.rusvalue.ru">www.rusvalue.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:info@rusvalue.ru">info@rusvalue.ru</a> , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

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

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

**Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке**

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Данные заказчика	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> , <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	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">www.cian.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">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-2024. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А».	Проведение корректировок при расчетах

**Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки**

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

<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58607887 Заказчик оценки подтвердил, что информация, представленная в указанных выше документах, соответствует известным ему фактам, не противоречит действительности, отражает истинную информацию об объекте и его характеристиках.
--	--

*Копии документов представлены в разделе Приложения.*

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Объект оценки: Квартира №24, расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618. Кадастровый номер: 54:35:061060:316.

*Источник: данные документов, предоставленных Заказчиком*

**Сведения об износах и устареваниях**

Информация о износах и устареваниях не предоставлена.

### Общая информация о местоположении



Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 8. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618
Интенсивность движения транспорта около объекта	Умеренная
Близость к остановке общественного транспорта	390 м. Автобусная остановка
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Социальная инфраструктура	Развитая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Учреждения образования, торговые и бытовые объекты, аптеки, спортивные объекты
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Таблица 9. Описание объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Наименование	Квартира	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58546130
Назначение	Жилое помещение	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58546130
Площадь, кв.м.	38,9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58546130
Этаж расположения	1/3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58546130
Кадастровый номер	54:35:061060:316	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58546130

<b>Правообладатель</b>	Физическое лицо	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58546130
<b>Вид права</b>	Собственность 54:35:061060:316-54/163/2022-4 27.12.2022	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58546130
<b>Ограничения и обременения</b>	Ипотека в силу закона 54:35:061060:316-54/163/2022-5 27.12.2022	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58546130
<b>Год постройки</b>	н/д	-
<b>Коммуникации</b>	водопровод, канализация, отопление, горячее/холодное водоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
<b>Стены</b>	Монолитные	Информация предоставлена Заказчиком
<b>Техническое состояние</b>	Удовлетворительное	Информация предоставлена Заказчиком
<b>Состояние отделки</b>	Современный ремонт	Информация предоставлена Заказчиком
<b>Физический износ</b>	н/д	

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

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

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г.

4. Динамика по объемам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январе-феврале 2026 года.

5. Объемы оптовой торговли в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г в феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после +1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в марте увеличился на +1,0% г/г после +0,3 % г/г в феврале в основном за счёт роста на железнодорожном транспорте на +0,8% г/г после -5,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного изменился на -2,9% г/г относительно уровня прошлого года.

8. В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г.

Оборот розничной торговли в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г.

Платные услуги населению в марте также ускорились до уровня +3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

9. Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце.

Рост реальных денежных доходов по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил +2,6% г/г после +6,6% г/г в 4 квартале 2025 года. Реальные располагаемые доходы увеличились на +1,5% г/г после +5,8% г/г кварталом ранее.

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

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

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

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

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

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

#### **1. Земельные участки**

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

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

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

3. Коммерческая недвижимость: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты

бытового обслуживания, сервиса; здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи.

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

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

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

### **Обзор рынка объекта оценки**

Рынок недвижимости в 2026 году может начать восстанавливаться после периода охлаждения, однако динамика будет зависеть от ключевой ставки и условий ипотечного кредитования.

Рынок недвижимости в России в конце прошлого года был относительно стабильным. Стоимость квадратного метра продолжала расти, однако динамика цен оставалась умеренной. Медианная стоимость квадратного метра в новостройках крупных городов в конце 2025 года превысила 200 тысяч рублей. На вторичном рынке показатели заметно ниже, однако также демонстрировали плавный рост.

Дополнительным фактором, влияющим на рынок, стало увеличение разрыва между ценой предложения и ценой реальных сделок. Продавцы часто выставляют более высокую стоимость, но при переговорах готовы предоставлять скидки.

Объем строящегося жилья в России при этом все еще значительный. По данным Минстроя, к концу 2025 года в стране достраивалось более 120 млн квадратных метров многоквартирного жилья.

Со стороны предложения в 2026 году важен фактор накопленного объема строящегося и нераспроданного жилья. К концу 2025 года отмечено расширение зоны риска по нераспроданным объемам. Это, например, Краснодар, Самара и Уфа. В таких локациях девелоперам сложнее поддерживать темпы продаж.

Эксперты отмечают, что основной фактор, влияющий на прогноз цены – политика Банка России. Если ключевая ставка начнет постепенно снижаться, рынок будет восстанавливаться. В противном случае покупательская активность останется ограниченной.

Несмотря на то, что доля массового кредитования снизилась в последние годы, покупатели начали адаптироваться к новому рынку. Количество сделок с рыночной ипотекой постепенно растет, люди начали забирать средства с депозитов, чтобы вложиться в недвижимость. Дальнейшая динамика спроса будет во многом зависеть от решений регулятора. Ожидаемое во втором полугодии снижение ключевой ставки может резко оживить рынок, однако одновременно этот фактор способен подтолкнуть цены вверх.

Первичный рынок недвижимости в 2026 году продолжит зависеть от доступности ипотечного кредитования и государственной поддержки. При благоприятном сценарии, когда ключевая ставка снизится и ипотека станет доступнее, покупательская активность может заметно вырасти.

Однако в первом полугодии спрос на первичном рынке может оставаться сдержанным. Часть покупателей будет ждать снижения ставок по кредитам.

Рынок также сталкивается с ограничениями со стороны предложения: на пути этого спроса встает структурный барьер со стороны предложения. Застройщики, реагируя на ситуацию, сократили запуск новых проектов на 15% в прошлом году. Это, в купе с вымыванием дешевых лотов, формирует дефицит в массовом сегменте, что само по себе тянет цены вверх, даже несмотря на замедление роста себестоимости строительства.

Сейчас застройщики продолжают использовать различные инструменты для привлечения клиентов:

- скидки на квартиры
- рассрочка платежей
- программы трейд-ин
- специальные акции и предложения.

Рынок удерживается от резкого роста цен благодаря большому объему предложения. Свообразным "предохранителем" от ценового скачка остается рекордный объем нераспроданного жилья – около 79 млн квадратных метров на начало года, из-за чего девелоперы вынуждены действовать более сдержанно.

Январь 2026 года получился рекордный за всю историю наблюдений по выданным ипотечным кредитам, так как с февраля поменялись условия предоставления семейной ипотеки, и очень многие захотели в январе успеть взять ипотеку по старым условиям.

Рынок вторичного жилья развивается немного иначе. Здесь есть еще более заметный отложенный спрос, который может реализоваться при улучшении условий ипотечного кредитования. Каждый этап снижения ставок по ипотеке способен заметно повысить покупательскую активность.

Дополнительным фактором в данном случае является гибкость продавцов. Владельцы квартир чаще соглашаются на торг и готовы снижать цену при реальных переговорах с покупателем.

Если говорить о вторичном рынке недвижимости, то он напрямую зависит от ключевой ставки Банка России и, как следствие, от ипотечных ставок банков. Пока ставки по ипотеке не опустятся хотя бы ниже 15% годовых, ожидать серьезного оживления рынка не стоит. Взрывного роста ипотечного кредитования в ближайшие 1,5–2 года также, вероятнее всего, не произойдет: для этого ставки должны быть ниже 10% годовых, а такой сценарий, по нашей оценке, возможен не раньше 2027 года.

В связи с этим в 2026 году цены на жилье, скорее всего, продолжат расти, однако их динамика будет близка к инфляции и по итогам года может составить около 5–10%.

Таким образом, Динамика цен на рынке недвижимости в 2026 году будет зависеть сразу от нескольких факторов.

- Ипотечные ставки и льготные программы

Ключевая ставка Банка России остается главным фактором, влияющим на рынок недвижимости. От ее уровня напрямую зависит стоимость ипотечных кредитов и доступность жилья для покупателей.

Существует несколько возможных сценариев развития событий:

- Снижение ключевой ставки – ипотека становится доступнее, спрос растет.
- Стабильная ставка – рынок сохраняет текущую динамику.
- Сохранение высокой ставки – спрос на жилье может снизиться.

Также на рынок влияет изменение условий государственных программ. Например, корректировка правил семейной ипотеки также ограничивает круг покупателей, имеющих доступ к льготным кредитам.

- Спрос и себестоимость строительства

Еще одним фактором роста цен на жилье остается высокая себестоимость строительства.

На стоимость строительства влияют:

- рост цен на строительные материалы
- увеличение затрат на рабочую силу
- логистика и транспортные расходы
- требования к инфраструктуре жилых комплексов

Кроме того, девелоперы вынуждены учитывать риски, связанные с экономической ситуацией и изменениями в законодательстве.

*Источник информации: <https://ria.ru/>*

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

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание	Ссылка на объявление
Новосибирская область, Новосибирск, улица Надежды, 4	24,2	3 300 000	136 364	В продаже студия в ЖК Дивногорский. Комфортная среда для повседневной жизни. Просторные дворы без сквозного трафика, удобные парковки, магазины и сервисы рядом с домом. Всё, что нужно семье — в шаговой доступности. Студия продается с мебелью и техникой. Показы по договоренности. Рядом с объектом находятся: 4 продуктовых магазина. Возможен обмен на вашу недвижимость. Возможна продажа в рассрочку. Комплексная услуга для покупателя с полной финансовой ответственностью агентства При звонке, пожалуйста, сообщите номер варианта - JV010541103232 Дополнительно оплачивается комиссия с покупателя. Пожалуйста, дождитесь ответа специалиста при звонке. Время дозвона до владельца объявления увеличено из-за использования подменных номеров на сайте Циан., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/328672154">https://www.cian.ru/sale/flat/328672154</a>
Новосибирская область, Новосибирск, улица Надежды, 10	35	3 800 000	108 571	Код объекта: 1377130. Однокомнатная квартира в ЖК Дивногорский. Общая площадь 35 кв.м + лоджия 9 кв.м. Выполнен качественный ремонт. Окна выходят на восток. Квартира очень светлая. Вся мебель остаётся. В шаговой доступности детские сады, школа, супермаркеты, тц, больница, пвз, много детских и спортивных площадок. Рядом располагается шикарная парковочная зона. Остановка в 2 минутах ходьбы. Без обременений, 1 взрослый собственник, быстрый выход на сделку! При покупке данной квартиры Вы бесплатно получаете сертификат гарантии безопасной сделки. Уникальное предложение на рынке! Подходит под мат капитал. Помощь в одобрении ипотеки. Показы в любое время. По всем вопросам звоните!, 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/317026022">https://www.cian.ru/sale/flat/317026022</a>
Новосибирская область, Новосибирск, Дивногорский мкр, улица Романтиков, 3	43	4 183 000	97 279	Представляем вашему вниманию прекрасную однокомнатную квартиру, расположенную на высоком первом этаже добротного кирпичного дома. Общая площадь составляет внушительные 43 квадратных метра (без учёта просторной лоджии), идеально подходящие для реализации любых идей интерьера и обустройства комфортного жилья. Преимущества проживания: - Высокое качество строительства: Кирпичные стены обеспечивают тепло зимой и прохладу летом. - Светлое пространство: Окна наполняют комнату естественным светом, создавая приятную атмосферу. - Просторная кухня (10 м?): Отлично подходит для приготовления пищи и семейных ужинов. - Уютная лоджия: Отделанная деревом и застекленная пластиком, она превратится в любимое место семейного досуга. - Готовность к ремонту: Возможность воплотить собственные дизайнерские идеи без ограничений. Инфраструктура и окружение:- Тихий и ухоженный район подарит вам приятное проживание:- Во дворе детская площадка и благоустроенная территория. - Нет трудностей с парковкой авто ..., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305275258">https://www.cian.ru/sale/flat/305275258</a>
Новосибирская область, Новосибирск, Дивногорская улица, 150/2	24,3	3 000 000	123 457	Светлая, просторная студия - отличный вариант для молодой семьи или инвестиций. Удачная планировка, позволяет даже в такой небольшой квартире сделать зонирование зоны кухни и комнаты. Ровный потолок, на полу линолеум, в санузле - кафель. Дом классической кирпичной кладки, комфортный 2 этаж, есть грузопассажирский лифт. Благоустроенная придомовая территория. Тихий двор, большая детская площадка. Проблем с парковкой нет. Удобное расположение дома позволяет легко добраться до любой точки города. Рядом находится остановка общественного транспорта, супермаркеты, аптеки, банк, школа и детские сады. В шаговой доступности есть вся необходимая инфраструктура для комфортного проживания.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/329684212">https://www.cian.ru/sale/flat/329684212</a>

				Дом находится в тихом и спокойном районе, подходит для тех, кто ценит комфорт и уют. Показ квартиры организуем в удобное для Вас время. Документы готовы к продаже. Без обременения. Взрослый собственник. Подходит под любой вид расчета. Данный объект можно приобрести в ипотеку и с использованием материнского ка ..., 19 фото	
Новосибирская область, Новосибирск, Большая улица, 668	34	3 470 000	102 059	Ищете идеальную первую квартиру или выгодную инвестицию? В тихом ЖК "Новомарусино" вас ждет светлая и просторная однокомнатная квартира отличный вариант по привлекательной цене! Здесь все продумано до мелочей для вашего комфорта. Расположенная на втором этаже четырехэтажного дома, эта квартира площадью 34 кв.м. идеальное место для тех, кто ценит тишину и уединение. Изолированная планировка создает атмосферу спокойствия и приватности. В квартире выполнен качественный ремонт, создающий ощущение чистоты и уюта. Здесь вам будет приятно проводить время, отдыхать после трудового дня и наслаждаться жизнью. Застекленный балкон- это дополнительное пространство для отдыха и релаксации, где можно наслаждаться свежим воздухом и видом на окрестности. В ванной комнате современный кафель, создающий атмосферу чистоты и свежести. ЖК "Новомарусино" это место, где все необходимое находится под рукой. Рядом с домом расположен детский сад, строится школа и открыта новая поликлиника. В шаговой доступно ..., 25 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/329684211">https://www.cian.ru/sale/flat/329684211</a>
Новосибирская область, Новосибирск, Большая улица, 634	39	3 950 000	101 282	Продается уютная однокомнатная квартира с евроремонтом в современном доме, построенном в 2015 году. Общая площадь квартиры составляет 39 кв. м, жилая площадь — 20.9 кв. м, а кухня — 8.6 кв. м. Квартира расположена на 2-м этаже 4-этажного монолитного дома. Высота потолков — 2.76 метра. Из окон открывается вид во двор, что обеспечивает тишину и спокойствие. В квартире выполнен качественный евроремонт, поэтому вам не придется тратить время и деньги на обновление интерьера. Просторная кухня оборудована всем необходимым для комфортного приготовления пищи. Санузел совмещенный и выполнен в современном стиле. Есть балкон, где можно наслаждаться утренним кофе или вечерним отдыхом. Дом находится в отличном состоянии с наземной парковкой, поэтому всегда можно найти место для вашего автомобиля. Район располагает всей необходимой инфраструктурой: рядом есть детские сады, клиники и магазины. До станции метро "Площадь Ленина" можно добраться на автомобиле за 15 минут, что делает объект удобным д ..., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/329733861">https://www.cian.ru/sale/flat/329733861</a>
Новосибирская область, Новосибирск, Большая улица, 622	35	3 500 000	100 000	Предлагается к продаже уютная однокомнатная квартира в современном доме по адресу: г.Новосибирск, ул Большая 622 на 2-м этаже монолитного дома, построенного в 2014 году. Общая площадь квартиры 35 квм,жилая -16квм, кухня -8 квм. Из окон открывается вид во двор, есть балкон. В квартире сделан хороший ремонт, поэтому она выглядит свежо и ухожено. Здесь есть всё для комфортного проживания. Дом располагает наземной парковкой, поэтому без труда можно поставить автомобиль. Благодаря современному году постройки здание в отличном состоянии. Квартира подключена к интернету, что особенно актуально для работы и развлечений. Рядом с домом находятся магазины, поэтому все необходимые товары всегда под рукой. До станции метро "Площадь Маркса"можно добраться за 15 минут, что экономит время на дорогу. Квартира без обременений, 2 взрослых собственника, более 5 лет в собственности. Возможна покупка по ипотеке. Приглашаем желающих на просмотр квартиры! Чистая продажа!, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/322708366">https://www.cian.ru/sale/flat/322708366</a>
Новосибирская	39	3 850 000	98 718	Полноценная однокомнатная квартира в жилом комплексе Новомарусино. Окна на две стороны,	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>

область, Новосибирск, Большая улица, 618				есть балкон. Площадь квартиры 39 м2 (без учета балкона), комната 20 м2 и кухня 9 м2. теплая и уютная, с качественным ремонтом. Совмещенный сан. узел полностью выложен кафелем, в квартире французское остекление - окно в пол! Покупателям остается кухонный гарнитур в подарок! Во дворе оборудованы уютные детские площадки, наличие большого количества парковочных мест, в шаговой доступности детский сад, поликлиника, аптеки, пункты выдачи, магазины, ведётся строительство новой школы. Без обременений! Один взрослый собственник. Ждем на просмотры!, 12 фото	sale/flat/326385710
Новосибирская область, Новосибирск, Большая улица, 614	34,2	4 140 000	121 053	Полноценная однокомнатная квартира в жилом комплексе новомарусино. окна на две стороны. есть балкон. площадь квартиры 34,2 м2 (без учета балкона), комната 16,1 м2 и кухня 8,4 м2. теплая и уютная, с качественным ремонтом. совмещенный санузел полностью выложен кафелем. в квартире французское остекление - окно до самого пола. оставляем мебель и бытовую технику . нет обременений, занижений, детей, обменов! чистая, быстрая продажа. чистый подъезд. соседи семейные, порядочные люди. во дворе оборудованы уютные детские площадки. наличие большого количества парковочных мест. в шаговой доступности детский сад, поликлиника, аптеки, пункты выдачи, магазины ,ведётся строительство новой школы. Рядом с объектом находятся: 3 продуктовых магазина. Возможен обмен на вашу недвижимость. Возможна продажа в рассрочку. Комплексная услуга для покупателя с полной финансовой ответственностью агентства При звонке, пожалуйста, сообщите номер варианта -V001054174395. Дополнительно оплати ..., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318670969">https://www.cian.ru/sale/flat/318670969</a>
Новосибирская область, Новосибирск, Большая улица, 614	34,2	3 490 000	102 047	Продается уютная однокомнатная квартира с косметическим ремонтом. Год постройки дома — 2014. Просторная кухня площадью 8 кв м оборудована необходимой мебелью и техникой(которая остается новым собственникам). Комфортный 2 этаж . Мало квартир на площадке, удобное местоположение дома. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазины , новая поликлиника и детский сад, строится школа. Из окон открывается вид во двор, что обеспечивает хорошее естественное освещение. Квартира угловая, но очень теплая, соседи только с одной стороны и сверху. В квартире совмещенный санузел с современной плиткой. Дом кирпичный, что гарантирует хорошую тепло- и звукоизоляцию. Во дворе есть детская и спортивные площадки, а также открытая парковка. Показы по договоренности., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/325281326">https://www.cian.ru/sale/flat/325281326</a>
Среднее значение			109 083		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Параметры сделки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Параметры физических характеристик:

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

Таблица 173. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,06
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,96	1,00

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

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

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

Таблица 314. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,19	1,39
	удовл.	0,84	1,00	1,18
	неудовл.	0,72	0,85	1,00

**- на состояние отделки**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.1. Методика оценки объектов недвижимости

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

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

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

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

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

### Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

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

### Отказ от использования методов затратного подхода

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

### Отказ от использования методов доходного подхода

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

### Применение методов сравнительного подхода.

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

### **Вывод:**

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

## **10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж**

### **Процедура метода сравнения продаж**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

### **Выбор объектов-аналогов**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 10. Информация об объектах-аналогах<sup>1</sup>**

Цены и поправки	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 614	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 622	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 634	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 668
Цена предложения в руб	3 490 000	3 500 000	3 950 000	3 470 000
Общая площадь квартиры	34,20	35,00	39,00	34,00
Количество комнат	1	1	1	1
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	монолитные
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж квартиры/этажность	2/3	2/3	2/4	2/4
Уровень отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Наличие мебели	есть	нет	есть	нет
Источник ценовой информации	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/325281326/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/325281326/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322708366/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322708366/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329733861/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329733861/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329684211/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329684211/</a>
Цена за 1 кв. м.	102 047	100 000	101 282	102 059
Дата предложения	май 2026 г.	апрель 2026 г.	май 2026 г.	май 2026 г.

*Источник: данные участников рынка*

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

#### **Определение корректировок и порядок их внесения**

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

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

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

<sup>1</sup> Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

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

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

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

где:

**Ц<sub>ЕПi</sub>** – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

**Ц<sub>ЕДН</sub>** - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

**K<sub>i</sub>** - величина i-ой процентной поправки.

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

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,...,i}$$

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

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

## Обоснование корректировок

### 1.Корректировка на торг

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

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

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

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

### 2.Корректировка на условия финансирования

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

### 3.Корректировка на условия продажи (особые условия)

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

### 4.Корректировка на площадь

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

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

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

### 5. Корректировка на физическое состояние дома

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

Таблица 314. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,19	1,39
	удовл.	0,84	1,00	1,18
	неудовл.	0,72	0,85	1,00

### 6. Корректировка на материал стен

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

Таблица 173. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,04
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

### 7. Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

### 8. Корректировка на качество отделки

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

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

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

### 9. Корректировка на наличие мебели

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

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

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

### Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

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

Эта зависимость имеет вид:

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

где:

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

Стоимость оцениваемого объекта определена по формуле:

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

где:

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

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618, кв. 24	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 614	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 622	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 634	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул., 668
Цена предложения в руб		3 490 000	3 500 000	3 950 000	3 470 000
Общая площадь квартиры кв.м	38,9	34,20	35,00	39,00	34,00
Количество комнат	1	1	1	1	1
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	монолитные	монолитные
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж квартиры/этажность дома	1/3	2/3	2/3	2/4	2/4
Уровень отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Наличие мебели		есть	нет	есть	нет
Источник ценовой информации		<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/325281326/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/325281326/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322708366/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/322708366/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329733861/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329733861/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329684211/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/329684211/</a>
Цена за 1 кв. м.		102 047	100 000	101 282	102 059
Дата предложения		май 2026 г.	апрель 2026 г.	май 2026 г.	май 2026 г.
Поправка на торг		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость в руб		97455	95500	96724	97466
Поправка на площадь		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		97455	95500	96724	97466
Поправка на физическое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		97455	95500	96724	97466
Поправка на материал стен		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		97455	95500	96724	97466
Поправка на этажность		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость в руб		89658	87860	88986	89669
Поправка на качество внутренней отделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		89658	87860	88986	89669
Поправка на наличие мебели		-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		85175	87860	84537	89669
Абсолютная величина валовой корректировки, %		13,0%	8,0%	13,0%	8,0%
Вес аналога		0,69	0,81	0,69	0,81
Весовой коэффициент аналога		0,23	0,27	0,23	0,27
Скорректированная цена продажи руб / кв.м.	<b>86 965</b>				
<b>Скорректированная цена продажи квартиры, составит:</b>	<b>3 382 955</b>	<b>рублей</b>	<b>или округленно:</b>	<b>3 380 000</b>	

## 11. Согласование результатов оценки

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

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

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках подхода, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	
Квартира №24, расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618. Кадастровый номер: 54:35:061060:316	3 380 000 (Три миллиона триста восемьдесят тысяч)	Не применялся	Не применялся	3 380 000 (Три миллиона триста восемьдесят тысяч)

## 12. Заключение о стоимости объекта оценки

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

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Квартира №24, расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618. Кадастровый номер: 54:35:061060:316	3 380 000 (Три миллиона триста восемьдесят тысяч)

Оценщик



Т.В. Сургаева

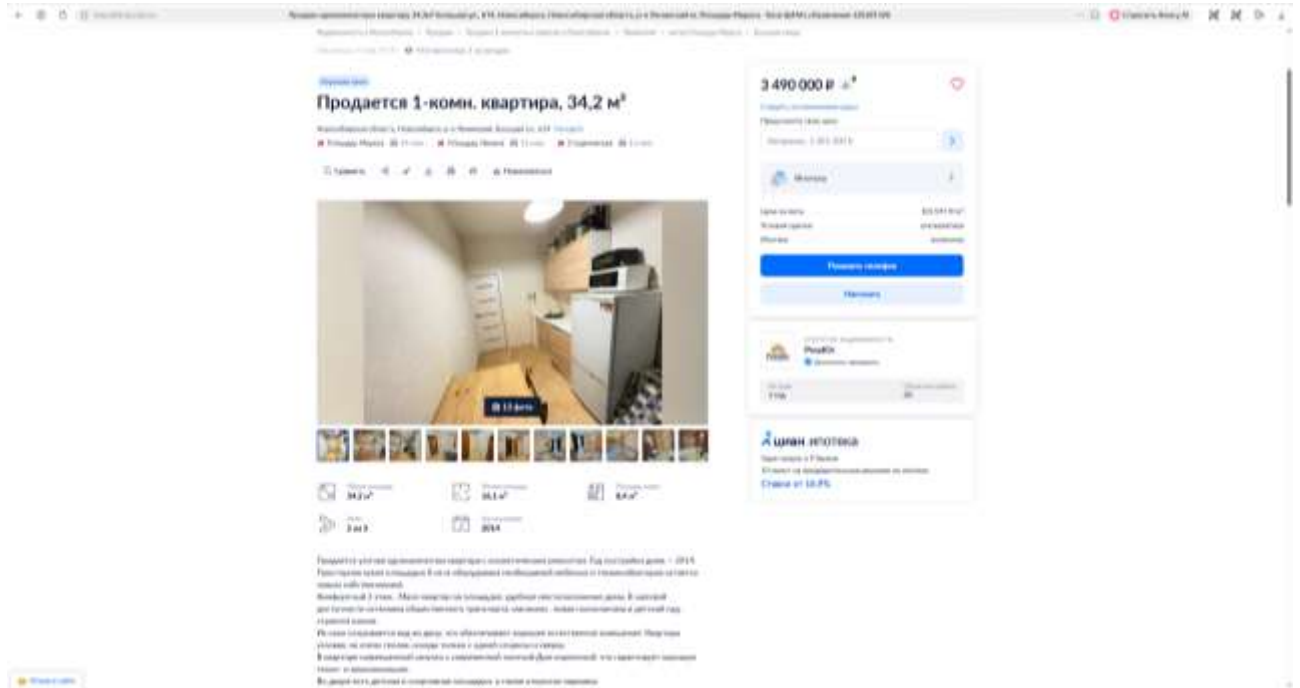
### 13. Список литературы

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

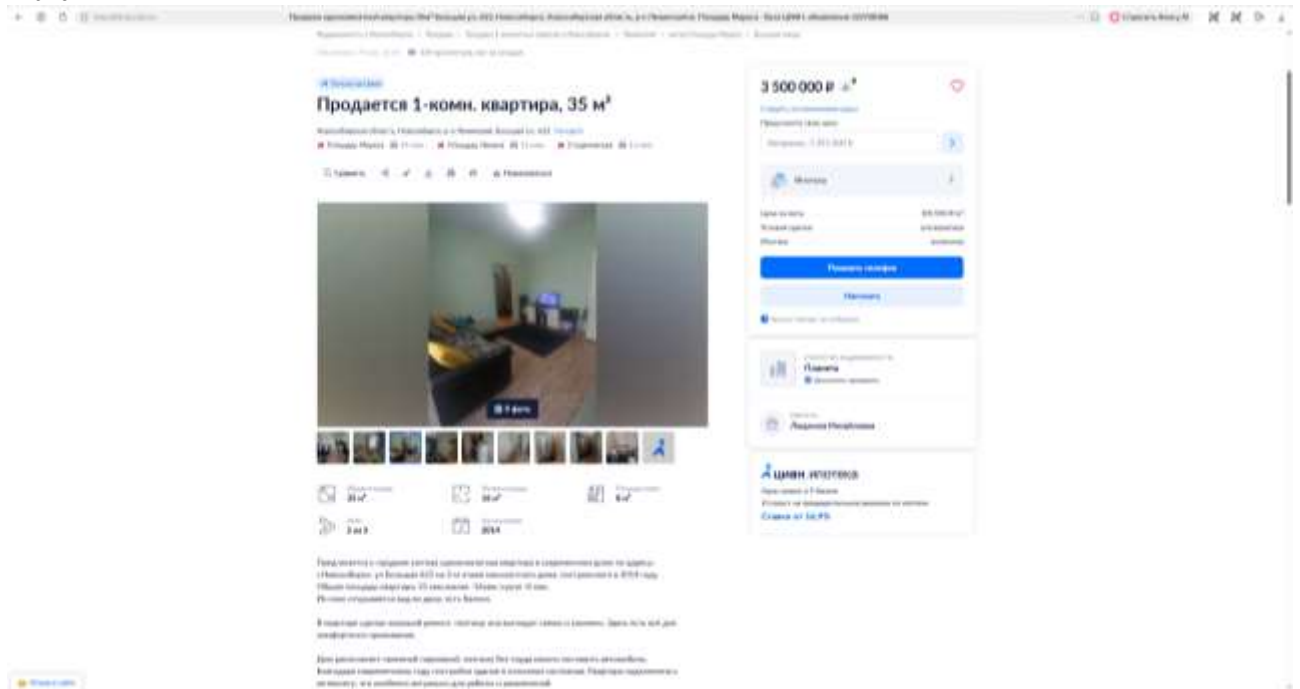
1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
3. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»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

**Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам**  
**Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом**

Аналог 1.



Аналог 2





Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



Удобр. Штамп Уд. ВР. России  
№ 00 Саранск  
16 09 2017  
Виды ПАСПОРТ 451160  
2017

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Сургаев**  
фамилия  
**Станислав Анатольевич**  
имя, отчество  
гражданин России  
гражданство

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

**г.Саранск**  
место рождения

**Воробьева**  
фамилия  
**Татьяна Викторовна**  
имя, отчество  
гражданка России  
гражданство

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

**г.Саранск**  
место рождения

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

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

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

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

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

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

**П-ЖК № 576338**

Толчок, МГД, Москва, 2014, 48л.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041169-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Сургаевой Татьяне Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

  
А.С. Бункин

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

AO «РУСОЦЕНКА» Москва 502111 - С. 15 №0712





33256918

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

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

**Страховщик**

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

**Страхователь**

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

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

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

**Период страхования**

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

**Страховая сумма**

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

**Лимит ответственности**

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

**Страховая премия**

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

**Франшиза**

Не установлена.

**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

**Территория страхования**

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

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

**Контактная и справочная информация**

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



Правила страхования оценщиков



35562991

**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50251/25**

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. счет: 30101810200000005593 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "18" сентября 2024 г.

**Страхователь**

ООО «РУСОЦЕНКА»  
127018, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЦЕВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5  
ИНН: 5032226063 КПП: 771501001  
ОГРН: 1105032005616

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных 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/3c4/3c4f8bc197ff1c1c8a6ba25fedc65690f.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 «Согласием об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

**Период страхования**

С «01» мая 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 Выгодоприобретателям.

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



**Контактная и справочная информация**

\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 00 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области  
полное наименование после регистрации ООО  
 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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58607887	
Кадастровый номер:	54:35:061060:316
Номер кадастрового квартала:	54:35:061060
Дата присвоения кадастрового номера:	26.03.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 618, кв. 24
Площадь:	38,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3245454,92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:061060:293
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Шкурин Константин Вячеславович, дата завершения кадастровых работ: 20.02.2015

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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58607887	
Кадастровый номер:	54:35:061060:316
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Баканов Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество «ГБАНК», 7710140679

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

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

Раздел 2. Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58607887		Кадастровый номер: 54:35:061060:316	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1	Физическое лицо 1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:061060:316-54/163/2022-4 27.12.2022 07:27:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		27.12.2022 07:27:01
	номер государственной регистрации:		54:35:061060:316-54/163/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2022 На 362 месяца с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		НОВОСИБИРСКИЙ СОЦИАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 5404154492
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 23.12.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839714054709080521000400070442 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.11.2021 по 19.01.2027		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

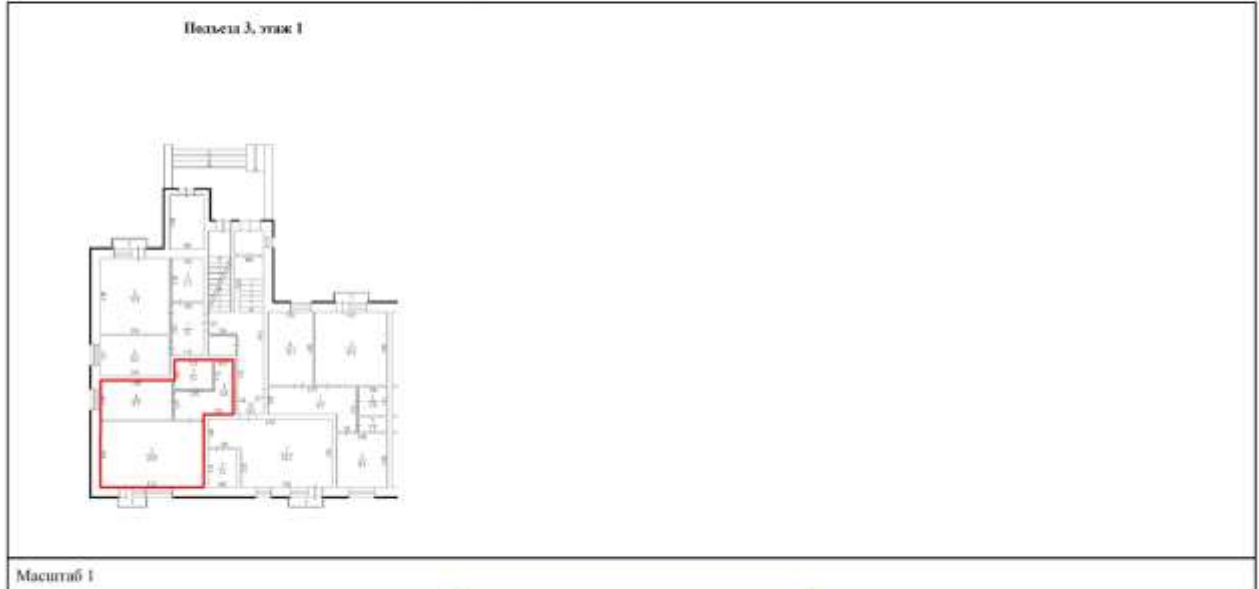
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58607887		Кадастровый номер: 54:35:061060:316	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовращающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839714054709080521000400070442 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.11.2021 по 19.01.2027		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58607887			
Кадестровый номер: 54:35:061060:316		Номер этажа (этажей): 1	



	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 879714013478789080521810408037840 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РИСКАДЕСТ Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</p>	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧИНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Адресная табличка



5. Придомовая территория



6. Придомовая территория



7. Вход в подъезд



8. Подъезд



9. Подъезд



10. Подъезд



11. Вход в квартиру



12. Коридор 31



13. Коридор 31



14. Санузел №2



15. Кухня №3



16. Кухня №3



17. Жилая комната №4



18. Жилая комната №4



19. Жилая комната №4



20. Жилая комната №4



21. Балкон



22. Вид из окна



23. Вид из окна

