



«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «Русоценка»

/М.А. Мокеев/

28 января 2025г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26/0339056248-О

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения -1-ком. квартиры, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 28 января 2025г.

Дата определения стоимости: 28 января 2025г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке №26/0339056248-О от 28 января 2025г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, адрес (местоположение) объекта: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1

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

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

Заключение о рыночной стоимости

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

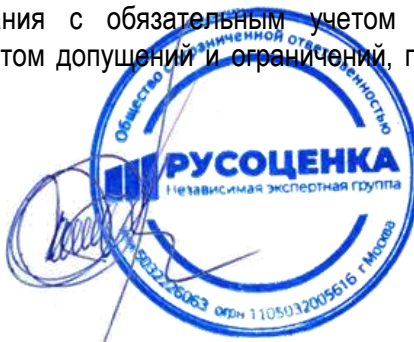
На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения -1-ком. квартиры, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, адрес (местоположение) объекта: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1 по состоянию на 28 января 2025г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1	2 453 549 Два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи пятьсот сорок девять рублей

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	14
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	15
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
Классификация объектов рынка недвижимости	21
Социально-экономическое развитие России на дату оценки	21
Социально-экономическое развитие объекта оценки на дату оценки	23
13.1 Анализ рынка жилой недвижимости Свердловской области.	25
Ценообразующие факторы	26
Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	28
14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	29
Методика оценки объектов недвижимости	29
Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	30
Основные этапы оценки.....	30
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	31
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
Декларация качества оценки.....	47
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	47
18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ	52

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	55
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	57

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Физическое лицо
Основание для проведения оценки:	Договор №1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	АО «ТБанк»
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены
Дата определения стоимости:	28 января 2025г.
Дата составления Отчета:	28 января 2025г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Ипотека в пользу АО «Тинькофф Банк», запрещение регистрации
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. - Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет

ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	2 453 549 Два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи пятьсот сорок девять рублей
сравнительный:	2 453 549	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

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

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

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

22. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50253/25 от 09.04.2025 г., действующий с 01.05.2025 г. по 30.05.2026 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: b2c@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Анджаева Екатерина Викторовна
Сведения о профессиональном образовании:	Высшее образование в ФГБОУ ВПО "Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет" (ВолгГАСУ), диплом серия 103418 номер 0267681 от 08.07.2014 г., присуждена квалификация инженера по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью". Профессиональная переподготовка в Фонд "Институт фондового рынка и управления", диплом ПП № 000162 от 16.10.2015 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23), регистрационный номер 819, включен в реестр 14.07.2016.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 043167-1 от 16.08.2024г.

области оценочной деятельности

Степень участия в проведении
исследования

Методология, расчет, оформление

Информация о страховании
гражданской ответственности:

Акционерное общество «АльфаСтрахование»,
страховой полис от 17.10.2025г. №
0991R/776/50754/25 действует по 16.10.2026г.,
страховая сумма – 15 000 000 руб.

Стаж в оценочной деятельности

с 2014г.

Трудовой договор:

Бессрочный трудовой договор №029/О от 11.11.2024
г. с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела
оценки имущества

Место нахождения Оценщика:

по месту нахождения Исполнителя

Почтовый адрес:

по месту нахождения Исполнителя

Адрес электронной почты:

e.andzhaeva@rusvalue.ru

Номер контактного телефона:

8-495-369-68-67 (доб. 104)

Сведения о независимости
оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное
соблюдение принципов независимости,
установленных ст. 16 Федерального закона от
29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в
Российской Федерации», при осуществлении
оценочной деятельности и составлении настоящего
отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником,
акционером, должностным лицом или работником
юридического лица - заказчика, лицом, имеющим
имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик
не состоит с указанными лицами в близком родстве
или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки
вещных или обязательственных прав вне договора и
не является участником (членом) или кредитором
юридического лица – заказчика, равно как и заказчик
не является кредитором или страховщиком
оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки
объекта оценки не зависит от итоговой величины
стоимости объекта оценки, указанной в настоящем
отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	недвижимое имущество - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО «Тинькофф Банк», запрещение регистрации
Зарегистрированные права	право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	2 453 549 Два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи пятьсот сорок девять рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	2 453 549 Два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи пятьсот сорок девять рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	— Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. — В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): — «Итоговая величина рыночной или иной 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. — Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта

	оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»
--	--

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ 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:

№ 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	Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что квартира требует косметического ремонта	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irm.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН ; .КУВИ-001/2026-7887721 от 23.01.2026г.
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1
Административный округ, район, микрорайон	Малаховский
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	2
Год постройки здания	1951
Год последнего капремонта	2018
Конструкции	
фундамент	ленточный
стены наружные	шлакоблочные
перекрытия	деревянные утепленные
проемы дверные	деревянные
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Нормативный срок службы здания, лет	100

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	1
Количество комнат	2
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	54,90
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	нет
Тип санузла	совмещенный

Показатель	Значение
Высота потолков, м.	2,50
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	типовой ремонт

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Свердловская область
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Свердлова
типы маршрутов	автобусный
ближайшие крупные магистрали	Полевский тракт
другие локальные центры влияния	нет
от ближайших крупных магистралей	5,2
от центра города, км	0
Парковка	стихийная
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

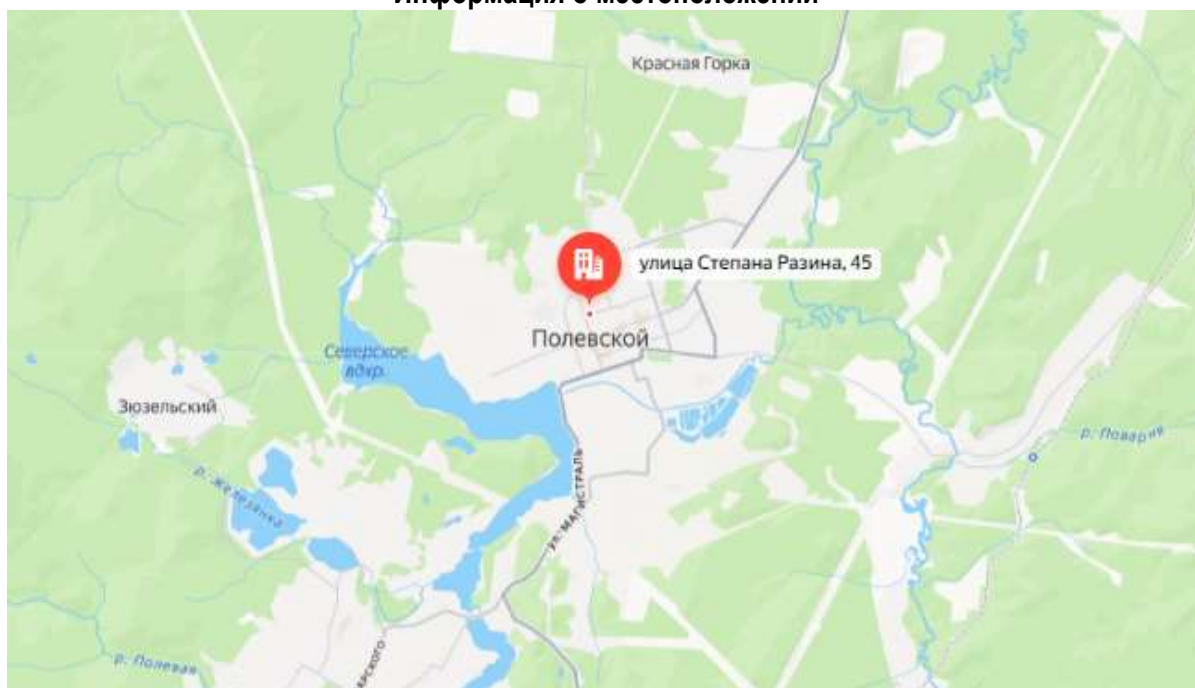


Рис. 1 Расположение объекта оценки на карте (общий вид города)

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

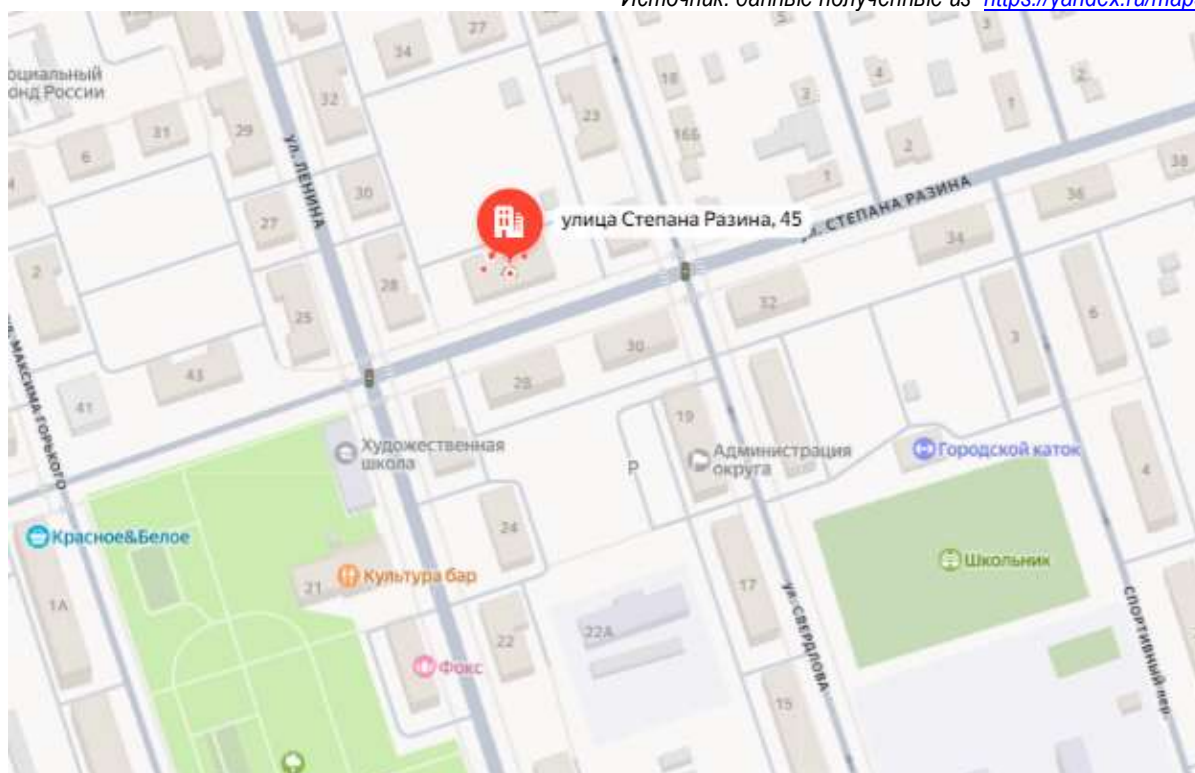


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города

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

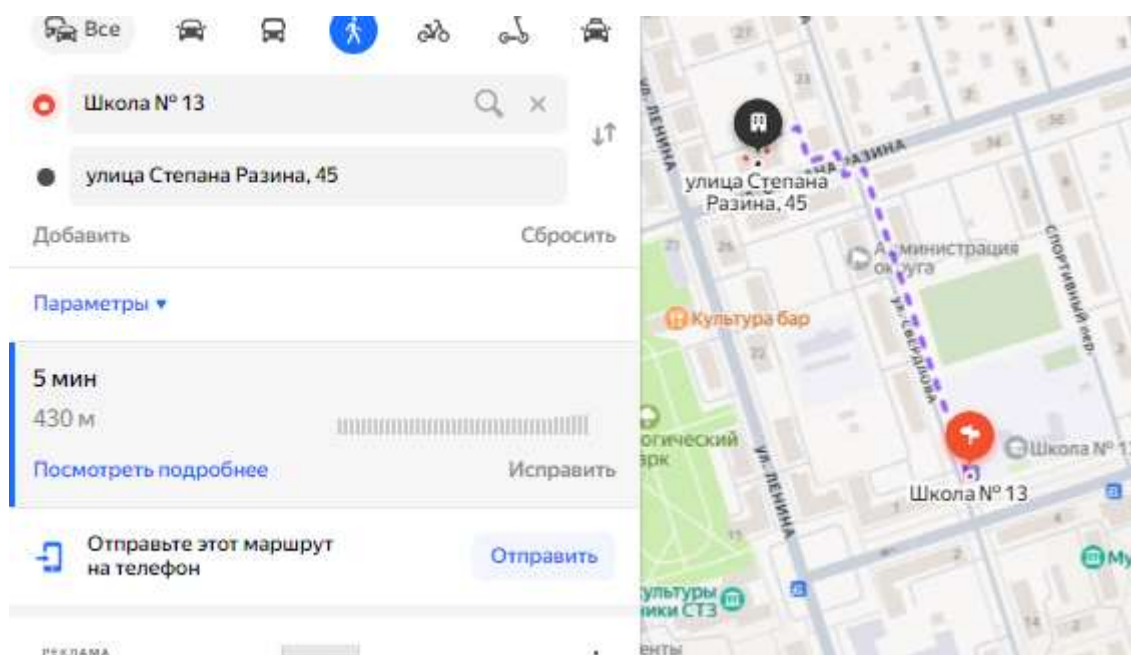


Рис. 3 Определение времени пешей доступности до остановок общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта

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

Полевской — город областного подчинения на юге Свердловской области России, административный центр Полевского муниципального округа.

Полевской расположен в южной части Среднего Урала, на восточном склоне Уральских гор, в 40 километрах к юго-западу от Екатеринбурга. Города соединяет Полевской тракт. В 8 километрах от города Полевского, в посёлке Станционном-Полевском, расположена железнодорожная станция Полевской (на линии Екатеринбург — Верхний Уфалей — Челябинск).

Численность населения											
1873 ^[4]	1926 ^[5]	1931 ^[5]	1939 ^[5]	1959 ^[6]	1967 ^[5]	1970 ^[7]	1976 ^[5]	1979 ^[8]	1982 ^[9]	1986 ^[5]	1987 ^[10]
6652	↗ 11 000	↘ 9200	↗ 25 000	↗ 47 102	↗ 54 000	↗ 57 557	↗ 62 000	↗ 64 078	↗ 66 000	↗ 70 000	↗ 71 000
1989 ^[11]	1992 ^[5]	1998 ^[5]	2000 ^[5]	2001 ^[5]	2002 ^[12]	2003 ^[5]	2005 ^[5]	2006 ^[5]	2008 ^[13]	2009 ^[14]	2010 ^[15]
↘ 70 632	↗ 72 100	↗ 72 400	↘ 70 400	↘ 69 800	↘ 66 761	↗ 66 800	↘ 66 200	↘ 65 900	↘ 65 200	↘ 64 697	↘ 64 220
2011 ^[5]	2012 ^[16]	2013	2014 ^[17]	2015 ^[18]	2016 ^[19]	2017 ^[20]	2018 ^[21]	2019 ^[22]	2020 ^[23]	2021 ^[24]	2023 ^[25]
↘ 64 200	↘ 63 743	↘ 63 412	↘ 62 904	↘ 62 718	↘ 62 402	↘ 62 259	↘ 61 853	↘ 61 332	↘ 60 979	↘ 55 182	↘ 54 364
2025 ^[1]											
↘ 53 366											

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Полевской>

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

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

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

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности²

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2023; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

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

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

- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

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

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Классификация объектов рынка недвижимости

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

- рынок жилой недвижимости.

Социально-экономическое развитие России на дату оценки

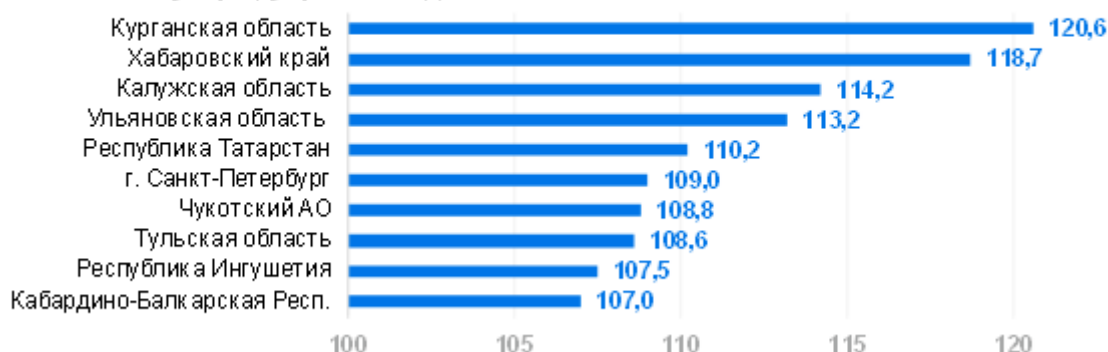
- По итогам первого полугодия 2025 года большинство макроэкономических показателей России продолжило демонстрировать положительную динамику, однако при этом существует

тенденция снижения темпов роста. По-прежнему увеличение зафиксировано в строительной сфере, промышленном секторе, в розничной торговле. Отмечается рост объема инвестиций в основной капитал, снижение безработицы, при этом выросли реальные денежные доходы населения.

По итогам I полугодия 2025 года промышленное производство в РФ увеличилось только на 0,8%, что существенно ниже результата первого полугодия прошлого года. На региональном уровне произошло снижение числа субъектов РФ с положительной динамикой. Таких регионов стало 42, что на 31 меньше, чем было по итогам I полугодия прошлого года. Лидером по росту промышленного производства стала Курганская область, где промпроизводство выросло более чем на 20%. Это стало возможным за счет существенного роста обрабатывающих производств.

Регионы-лидеры по индексу промышленного производства в I пол. 2025 года

% к аналогичному периоду прошлого года



По итогам I полугодия 2025 года в строительной отрасли в целом по стране отмечается рост. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 4,3%. Среди регионов РФ лидером по темпам роста строительных работ по итогам I полугодия 2025 года стала Республика Адыгея, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился почти в два раза. Еще в пяти регионах объем строительных работ вырос более чем на 40%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 42 субъектах РФ, что на один меньше, чем было по итогам I полугодия прошлого года. Сократился объем строительных работ в 43 регионах. Наиболее резкое падение произошло в Республике Калмыкия. Всего же в пяти регионах сокращение в строительной сфере превысило 40%.

В 74 регионах вырос оборот розничной торговли. По итогам I полугодия 2025 года розничная торговля продемонстрировала положительную динамику - рост оборота розничной торговли составил 2,1%. Рост оборота розничной торговли произошел в 74 субъектах РФ. Наиболее существенный – в Магаданской области, Приморском крае и в Республике Мордовия.

Снижение показателя произошло в десяти регионах, при этом самое значительное – в Ханты-Мансийском автономном округе, в Свердловской области показатель сохранился на прежнем уровне.

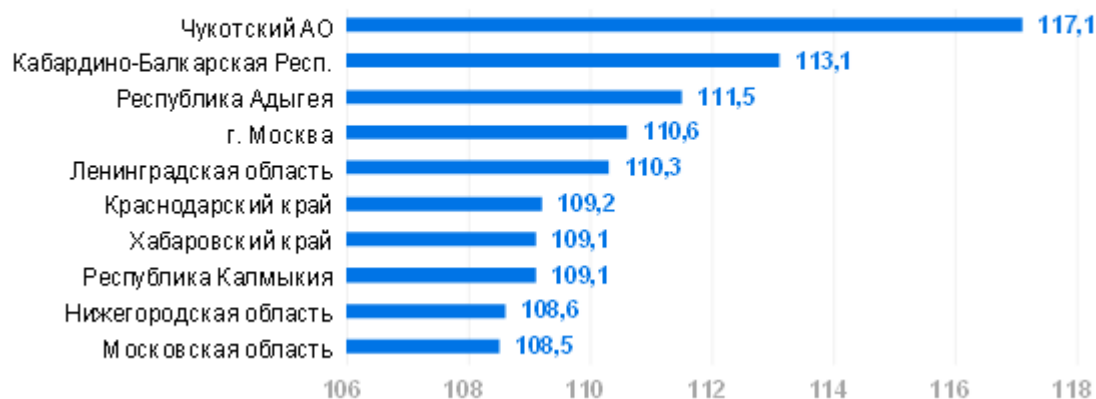
Реальные денежные доходы увеличились во всех субъектах РФ

По итогам I полугодия 2025 года реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 6,9%. Увеличение произошло во всех

регионах. Наиболее существенный рост был в Чукотском автономном округе, Кабардино-Балкарской Республике и в Республике Адыгея. Всего же более чем на 10% реальные денежные доходы увеличились в пяти регионах.

Регионы с наибольшим ростом реальных денежных доходов населения в I пол. 2025 года

% к аналогичному периоду прошлого года



Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/>

Социально-экономическое развитие объекта оценки на дату оценки

В январе – июне 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 102,5% к уровню января – июня 2024 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – июне 2025 года к уровню января – июня 2024 года составили: обрабатывающие производства – 104,6%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 97,2%,

добыча полезных ископаемых – 95,3% (диаграмма 1).

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 4 раза к уровню января – июня 2024 года, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – в 1,5 раза, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, – на 38,1%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 37%, прочих транспортных средств и оборудования – на 16,1%, химических веществ и химических продуктов – на 15,4%, прочих готовых изделий – на 13,4%, напитков – на 12,7%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 12,5%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 10,3%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 92,5% к уровню января – июня 2024 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июне 2025 года составил 2139,8 млрд. рублей, или 107,5% к уровню января – июня 2024 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 1827,6 млрд. рублей, или 108,4% к уровню января – июня 2024 года в действующих ценах,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 171,1 млрд. рублей, или 109,2%,

добыча полезных ископаемых – 84,3 млрд. рублей, или 101,6%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июне 2025 составил 277,3 млрд. рублей, или 111,3% к уровню января – июня 2024 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – июне 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1643,5 тыс. кв. метров, или 95,9% к уровню января – июня 2024 года (диаграмма 2).

Индивидуальными застройщиками построено 1179,9 тыс. кв. метров введенного жилья (71,8% от общего объема введенного жилья), или 100,6% к уровню января – июня 2024 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июне 2025 года составил 3649,7 млн. тонно-км, или 83,3% к уровню января – июня 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июне 2025 года перевезено 15,9 млн. тонн грузов, или 91% к уровню января – июня 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июне 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 847,9 млрд. рублей, или 100% к уровню января – июня 2024 года в сопоставимых ценах (диаграмма 3).

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 0,5% в сопоставимых ценах к уровню января – июня 2024 года и составил 389,4 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров – сократился на 0,4% и составил 458,5 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – июне 2025 года сложился в сумме 71,7 млрд. рублей, что составляет 115,6% к уровню января – июня 2024 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 июля 2025 года составила 8723 человека (на 1 июля 2024 года – 10 266 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 июля 2025 года составил 0,41%, что ниже аналогичного показателя на 1 июля 2024 года (0,48%).

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – мае 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 274,5 млрд. рублей, или 115,2% к уровню января – мая 2024 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – мае 2025 года составила 356,8 млрд. рублей, или 126,6% к уровню января – мая 2024 года.

По отдельным видам экономической деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января – мая 2024 года, среди них: транспортировка и хранение (в 2 раза), производство химических веществ и химических продуктов и производство прочих транспортных средств и оборудования (в 1,8 раза), производство бумаги и бумажных изделий торговля розничная и производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в 1,7 раза), производство металлургическое и производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,6 раза), сельское, производство резиновых и пластмассовых изделий (на 30%), лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (на 29%)

Заработная плата

В январе – мае 2025 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 85 735 рублей (117,6% к уровню января – мая 2024 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 105,9% к уровню января – мая 2024 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 93 866 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,7 раза), в химическом производстве, в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в производстве машин и оборудования, в металлургическом производстве, в добыче полезных ископаемых, в ремонте и монтаже машин и оборудования (превышение среднеобластного значения на 17–32%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству напитков (133% к уровню января – мая 2024 года), производству прочих готовых изделий, производству резиновых и пластмассовых изделий, производству лекарственных средств и медицинских материалов, производству прочих транспортных средств и оборудования, ремонту и монтажу машин и оборудования, водоснабжению, а также в сельском хозяйстве – порядка 120 –130%.

Источник информации: <https://economy.midural.ru/presscenter/news/7792/>

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

13.1 Анализ рынка жилой недвижимости в Свердловской области.

В Свердловской области объемы строительства выросли на 88% за пять лет, что свидетельствует о масштабном росте отрасли. Об этом на встрече с журналистами рассказала руководитель бизнес-направления «Партнерский канал» в «Авито Недвижимости» Мария Жильцова, передает корреспондент URA.RU.

«За пять лет объем строительства в Свердловской области вырос почти в два раза, а конкретнее, на 88%. Это очень большое значение в рамках отрасли и городов», — сказала Жильцова. Общий объем строительства в регионе составляет 5,6 млн квадратных метров.

По данным на август 2025-го, квартиры в новостройках Екатеринбурга в среднем стоят 8,1 млн рублей. На вторичном рынке квартиры в среднем продают за 7,2 млн рублей. В том и другом сегменте жители чаще всего рассматривают покупку двухкомнатных квартир.

В 2025 году на рынке вторичной недвижимости Свердловской области ожидается замедление активности и потенциальное снижение цен на 20–30% по сравнению с 2024 годом из-за высокой ключевой ставки. Цены на первичное и вторичное жилье в Екатеринбурге остаются умеренными по сравнению с другими крупными городами России, однако и здесь цены будут стабилизироваться или незначительно снижаться. Возможность покупки будет ограничена, за исключением покупателей, которые смогут воспользоваться льготными ипотечными программами.

Источник информации: <https://ura.news/news/1052990902>

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 06.10.2025, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	132 060	+0,2	+0,4	–	–
Центр	190 993	+0,2	-0,7	100 884 (-0,5)	303 509 (-2,5)
1-й пояс	150 705	-0,0	+1,1	94 592 (+0,5)	237 699 (+1,7)
2-й пояс	120 548	+0,3	-0,3	79 520 (-1,0)	178 445 (+1,1)
3-й пояс	100 310	-0,4	+0,9	73 723 (+0,0)	144 216 (+1,6)
4-й пояс	86 379	-0,5	-1,7	60 706 (-0,9)	134 362 (-7,9)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели				123 дня	

Анализ рынка недвижимости (вторичный рынок жилья) 06 октября 2025г.

Источник информации: <https://pg11.ru/novosti-regiona/129759>

Ценообразующие факторы

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

Объективные факторы.

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

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

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

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

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

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2022 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2023).

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Передаваемые права	0,02

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	г. Полевской, ул. Свердлова, 21	2 200 000	61,2	35 948	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2063247339
2	г. Полевской, ул. Свердлова, 31	1 950 000	46,9	41 578	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2072661121
3	г. Полевской, ул. Свердлова, 35	2 000 000	47,1	42 463	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2069686968
4	г. Полевской, ул. Свердлова, 23	3 300 000	74,2	44 474	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2072173878
5	г. Полевской, ул. Ленина, 42	3 790 000	75,9	49 934	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2073379742
Среднее значение		2 648 000		42 879	
Минимальное значение		1 950 000		35 948	
Максимальное значение		3 790 000		49 934	

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Методика оценки объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

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.

Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

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

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Москва, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов

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

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

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

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

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

где y_i – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

x_i – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

C_i – удельная стоимость i -го объекта-аналога до корректировок;

$C_{ки}$ – удельная стоимость i -го объекта-аналога после корректировок;

a – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

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

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

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

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

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

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

W_i – весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2072173878	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2073379742	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2069686968
Дата предложения	23.01.2026	26.01.2026	19.01.2026
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	г. Полевской, ул. Свердлова, 23	г. Полевской, ул. Ленина, 42	г. Полевской, ул. Свердлова, 35
Площадь квартиры, кв.м	74,2	75,9	47,1
Цена квартиры, руб.	3 300 000	3 790 000	2 000 000
Цена квартиры, руб./кв.м.	44 474	49 934	42 463
Площадь кухни	6	5	6
Количество комнат	2-3	2-3	2-3
Этаж	последний этаж	последний этаж	первый этаж
Тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный
Наличие лоджий/балконов	нет	нет	нет

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Наличие мебели	нет	нет	нет
Состояние отделки	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	шлакоблочные	шлакоблочные	шлакоблочные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	смежные/частично смежные

Источник: данные участников рынка

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

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. таб. 349

Таблица 349. Сравнительные данные по скидкам на торг.

Цены предложений квартир			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков
Активный рынок			
1. Старый фонд	6,0%	7,7%	1,30
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	6,1%	1,17
3. Массовое современное жилье	4,3%	4,4%	1,02
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	5,8%	1,33

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому жилью советской постройки. Скидка составит **5,2%**.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

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

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

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

Вместе с тем в отношении собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

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

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

Корректировка на условия продажи

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

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

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

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

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

–Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Корректировка на дату предложения

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

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в октябрь-декабрь 2025 г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,94	0,87	0,95

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0.90	0.89	0.91

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

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

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

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

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

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

Объект оценки расположен в блочном доме. Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

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

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

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

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

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

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

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

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

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

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

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,06
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

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

Таблица 182. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,12
	последний этаж	0,96	1,00	1,08
	первый этаж	0,89	0,93	1,00

Таблица 183. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,10
	последний этаж	0,97	1,00	1,07
	первый этаж	0,91	0,93	1,00

Объект оценки расположен на первом этаже. Объекты аналоги №1, №2 расположены на последних этажах. Корректировка по данному фактору составила **-6,0%**.

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,92	0,90 - 0,94

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

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Зависимость удельной цены квартир от площади,
доверительный интервал

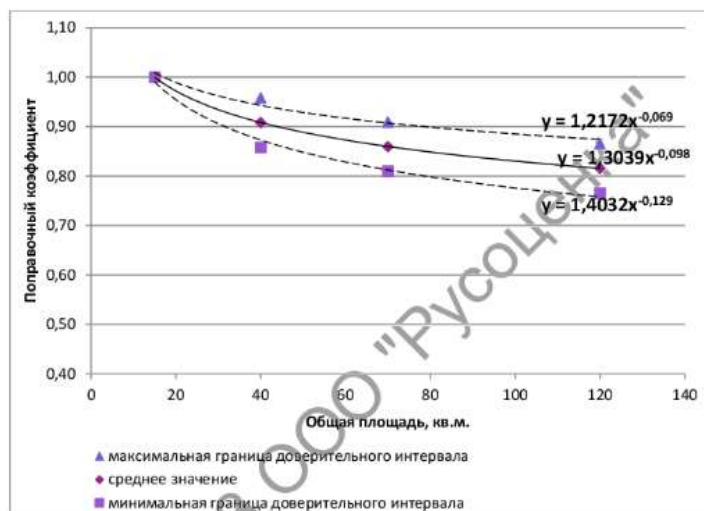


Рис. 57. Зависимость удельной цены квартир от площади,
данные по Московской области.
Доверительный интервал⁴⁹.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	54,9	74,2	75,9	47,1
Постоянная	1,2186	1,2186	1,2186	1,2186
степень	-0,073	-0,073	-0,073	-0,073
Коэффициент	0,9096	0,8899	0,8884	0,9199
Величина корректировки		2,22%	2,39%	-1,11%

Корректировка на количество комнат.

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 141. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
объект оценки	1-комнатная	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
	1-комнатная	1,00	1,09	1,17
	2-3-комнатная	0,92	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,86	0,93	1,00

Объект оценки двухкомнатная квартира. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 256. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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

У объекта оценки комнаты изолированные. Объект аналог №3 имеет планировку с частично смежными комнатами. Корректировка по данному фактору составила **8,0%**.

Корректировка на тип отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояние 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	1,22 1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07 1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00 1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90 1,00

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки, %		7,00%	0,00%	7,00%

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

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

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statielt.ru/>.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.
Проведены удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.
Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).
Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства на старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).
Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,96	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97	1,00

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный
Корректировка на тип санузла, %		-3,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие балкона/поджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2072173878	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2073379742	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2069686968
Дата предложения	-	23.01.2026	26.01.2026	19.01.2026
Местоположение	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Местоположение в пределах нас.пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1	г. Полевской, ул. Свердлова, 23	г. Полевской, ул. Ленина, 42	г. Полевской, ул. Свердлова, 35
Площадь квартиры, кв.м	55	74,2	75,9	47,1
Цена квартиры, руб.		3 300 000	3 790 000	2 000 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		44 474	49 934	42 463
Площадь кухни	н/д	6	5	6
Кол-во комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Этаж	первый этаж	последний этаж	последний этаж	первый этаж
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный
Наличие лоджий/балконов	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	шлакоблочные	шлакоблочные	шлакоблочные	шлакоблочные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Планировка комнат	изолированные	изолированные	изолированные	смежные/частично смежные
РАСЧЕТ				
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная стоимость		42 162	47 338	40 255
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 162	47 338	40 255
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 162	47 338	40 255
Дата предложения	28.01.2026	23.01.2026	26.01.2026	19.01.2026
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 162	47 338	40 255
Местоположение	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 162	47 338	40 255
Местонахождение в пределах города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка местонахождение в пределах города		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 162	47 338	40 255
Количество комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Корректировка на кол-во комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 162	47 338	40 255
Площадь квартиры, кв.м	54,90	74,20	75,90	47,10
Корректировка на площадь		2,22%	2,39%	-1,11%
Скорректированная стоимость		43 099	48 470	39 807
Материал стен	шлакоблочные	шлакоблочные	шлакоблочные	шлакоблочные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		43 099	48 470	39 807
Тип отделки	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта
Корректировка на тип отделки, %		7,00%	0,00%	7,00%
Скорректированная стоимость		46 116	48 470	42 593
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		46 116	48 470	42 593
Планировка	изолированные	изолированные	изолированные	смежные/частично смежные
Корректировка на тип планировки		0,00%	0,00%	8,00%
Скорректированная стоимость		46 116	48 470	46 001
Этаж расположения	первый этаж	последний этаж	последний этаж	первый этаж
Корректировка на этаж		-6,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		43 349	45 562	46 001
Площадь кухни, кв.м	н/д	6,00	5,00	6,00
Корректировка на площадь кухни		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		43 349	45 562	46 001
Тип санузла	совмещённый	раздельный	совмещённый	совмещённый
Корректировка на тип санузла		-3,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 049	45 562	46 001
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 049	45 562	46 001
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 049	45 562	46 001
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 049	45 562	46 001
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 049	45 562	46 001
Общая валовая коррекция		18,22%	8,39%	16,11%
Валовая коррекция по всем объектам		42,73%	42,73%	42,73%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Весовой коэффициент		0,287	0,402	0,311
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.	44 691			
Стоимость объекта оценки, руб.	2 453 549			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **2 453 549 Два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи пятьсот сорок девять рублей.**

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

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

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

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

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

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

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	2 453 549
сравнительный:	100	2 453 549	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1 по состоянию на 28 января 2025г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1	2 453 549 Два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи пятьсот сорок девять рублей

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Декларация качества оценки

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

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1 по состоянию на 28 января 2025г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 54,90 кв.м, кадастровый номер: 66:59:0101009:704, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1	2 453 549 Два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи пятьсот сорок девять рублей

Оценщик



Анджаева Е. В.

18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Выписка из ЕГРН ; КУВИ-001/2026-7887721 от 23.01.2026г.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотоматериалы предоставленные заказчиком.



Фото 1

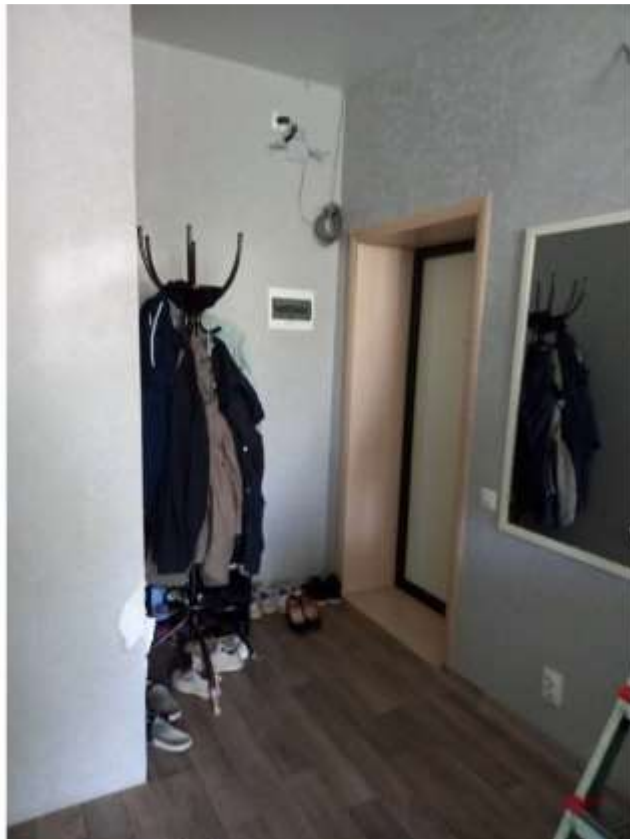


Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Аналог №1

https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2072173878

ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2072173878





3-комн. квартира, 74,2 м², 2/2 этаж

3 300 000 ₽

44 474 ₽/м² [Хочу скидку](#)

 Ульяна Тетеркина ✓
8 объявлений
На Домклик 9 лет 11 мес.

 Агентство Недвижимости "Лидер"

[+7 938 828-43-62](tel:+79382804362)

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально? [➔](#)

51/100

[Ещё продаете?](#) [Можете сделать скидку?](#)

[Когда сможете показать?](#)

[Продадите в ипотеку?](#)

 Свердловская область, Полесский, улица Свердлова, 23

Основные характеристики

 Комнат	 Площадь	 Жилая
3	74,2 м²	48,4 м²
 Кухня	 Этаж	 Тип сделки
6,2 м²	2	Свободная продажа
 Ремонт	 Тип жилья	
Косметический	Квартира	

Планировка

 Перепланировка	 Вид из окна	 Балкон
Нет	во двор, на улицу	нет
 Высота потолков	 Санузел	
3	Раздельный	

Подъезд

 Грузовой лифт	 Газ
Нет	Есть

Детали сделки

 Лет в собственности	 Количество собственников	 Несовершеннолетние собственники
Больше пяти	1	Нет
 Провисание	 Провисание несовершеннолетних	
1	Нет	

[Свернуть](#)

[Узнайте как рассчитать ипотеку](#)

[По СБЕР ID](#)

Отчёт Домклик
Проверим недвижимость и отметим риски

Справедливая цена
Похожие объекты стоят столько же или дороже

Описание
Продается квартира с шикарной планировкой в центре города Полесского. Высокие потолки, три изолированных комнаты, окна пластиковые, сейф-дверь. Один взрослый собственник. Документы готовы к продаже. Рассмотрите все виды оплаты. [Скрыть](#)

Обновлено 23 января   1

Продавец 

Аналог №2

https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2073379742

ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2073379742

Выгодно оформите сделку без ипотеки!

За 1 визит в банк

490 ₽

Решение

Екатеринбург

Партнерам

Разместить объявление

Войти

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал

Реквизиты

Вам доступна скидка на ипотеку до 6,2%

Получить скидку

Свердловская область, Полтавской, улица Ленина, 42

Комнат	Площадь	Жилая
3	75,9 м²	50 м²
Кухня	Этаж	Тип сделки
5 м²	2	Свободная продажа
Ремонт	Тип жилья	
евроремонт	Квартира	

Подробнее

Узнайте ваш ипотечный лимит

По СБПР ID

Отчет Домклик

Проверим надежность и оценим риски

Описание

Объект №1785.

В продаже уникальная 3-комнатная квартира "Сталинка" площадью 75,9 м² в историческом центре Полтавского! Прекрасный и тихий район с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности: продуктовые магазины, больницы, обновленный дендрарий, школы и садики.

Квартира расположена на очень удобном 2 этаже.

Всего 2 квартиры на площадке! Идеальный вариант, в который можно заехать и наслаждаться жизнью! Квартира очень светлая, теплая и просторная, высокие потолки 3,2 метра! Окна выходят на две стороны дома.

В квартире удобная планировка: Кухня с встроенными кухонными гарнитуром и техникой, Просторная гостиная комната и две просторные спальни, коридор, совмещенный санузел и конечно же гардероб!

Во всей квартире был произведен хороший ремонт: установлены пластиковые окна, натяжные потолки, напольное покрытие - линолеум. Заменены все межкомнатные двери, установлена качественная входная сейф-дверь.

Перед домом расположена просторная парковка, а также предусмотрена детская площадка.

Рассмотрим все варианты оплаты: наличные, материнский капитал, ипотека. Если у Вас не одобрена ипотека, поможем и в этом случае!

Также рассмотрим обмен на Вашу недвижимость! [Скрыть](#)

Опубликовано 28 января

3-комн. квартира, 75,9 м², 2/2 этаж

3 790 000 Р

48 934 Р/м²

Хочу скидку

Владислав Трухан

48 объявлений

На Домклик 2 года 2 мес.

Калач & Партнеры

+7 933 828-78-48

Перейти в чат

Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

Ещё продаете?

Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

Аналог №3

https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2069686968

ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat_2069686968

Выгодно оформите сделку без ипотеки! За 1 визит в банк

490 000

Рассчитать

Екатеринбург

Партибрам

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал

Риэлторы

1581

36

Планировка

Вам доступна скидка на ипотеку до 1%

Получить скидку

Свердловская область, Полтавской, улица Свердлова, 35

Комнат 2

Площадь 47,1 м²

Жилая 28,9 м²

Кухня 6,5 м²

Этаж 1

Тип сделки Свободная продажа

Ремонт евроремонт

Тип жилья Квартира

Подробнее

Укажите ваш ипотечный визит

Пл. Сблр Ю

Отчет Домклик

Проверим надежность и отметим риски

Справедливая цена

Похожие объекты стоят столько же или дороже

Описание

Объект №1581.

В продаже просторная 2-комнатная квартира 47,1 м² с высокими потолками. В северной части г.Полтавской. Рядом вся необходимая инфраструктура: школа, детские сады, продуктовые магазины, больницы, остановка общественного транспорта.

Квартира расположена на 1 этаже.

Квартира очень светлая, чистая и теплая.

В квартире предусмотрена шикарная планировка: большая кухня, 2 просторные спальные комнаты, большой коридор с встроенными кладовыми местами, совмещенный санузел.

В квартире установлены пластиковые окна. Выполнен косметический ремонт, натяжные потолки, пластиковые окна, новые радиаторы, свежие обои. Сантехника и проводка в хорошем состоянии.

Перед домом расположена парковка и детская площадка. Соседи дружелюбные и спокойные.

Успейте приобрести двухкомнатную уютную квартиру в хорошей локации Северной части!

Рассмотрим все варианты оплаты: ипотека, материнский капитал, наличные средства. Если у Вас не одобрена ипотека, обращайтесь, обязательно поможем!

Также рассмотрим ОБМЕН на любую вашу недвижимость. [Скрыть](#)

Объявлено 18 января

130

13

2-комн. квартира, 47.1 м², 1/2 этаж

2 000 000 ₽

42 463 ₽/м²

Хочу скидку

Алексей Скрыбин

56 объявлений

На Домклик 2 года 4 мес.

Калач & Партнеры

+7 928 828-80-85

Перейти в чат

Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

Ещё продано?

Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, 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: 2	Всего листов выписки: 5
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7887721			
Кадастровый номер:	66:59-0101009-704		
Номер кадастрового квартала:	66:59-0101009		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7738/01/0001/35-00; Условный номер 66-66-21/019/2011-314		
Местоположение:	Свердловская область, г. Полевской, ул. Степана Разина, д. 45, кв. 1		
Площадь:	54.9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира двухкомнатная. Назначение: жилое. Площадь: общая 54.9 кв.м. Этаж: 1.		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1665315.19		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:59-0101009-456		
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:	дата завершения кадастровых работ: 04.05.2011		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиртефид: 0091AAG5A599307B5CB09D2EFA0529A
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна с 16.09.2025 по 10.12.2026

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: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7887721			
Кадастровый номер:	66:59-0101009-704		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Болеславский Галина Леонидовна, 10.03.1968, Россия, Свердловская область, г. Полевской, РОССИЯ, СНИЛС 013-779-858 83 паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 12 №526929, выдан 20.03.2013, ОУФМС России по Свердловской области в Полевском районе Россия, Свердловская область, г. Полевской, ул. С. Разина, д. 45, кв. 1		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональным данным физического лица:	1.1.1. данные отсутствуют		
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Собственность 66-66-021-66-021/301/2016-2737/3 31.05.2016 10:53:01		
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:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	36.11.2025 20:39:50		
номер государственной регистрации:	66:59-0101009-704-66/200/2025-12		
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональным данным физического лица:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 1249595382/6644 (178289/25-66044-ИП), выдан 30.11.2025, Полевское районное отделение судебных приставов		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиртефид: 0091AAG5A599307B5CB09D2EFA0529A
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5		
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7887721		
Кадастровый номер:		66:59:0101009:704
	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:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	07.06.2024 07:58:04
	номер государственной регистрации:	66:59:0101009:704-66/127/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.05.2024 156 месяцев с даты фактического предоставления Кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 0339056248, выдан 17.05.2024
	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:	
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507B576D39D3FA0529A
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



28700280



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

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

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчётный счёт: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счёт: 30101810200000000593 БИК: 044525583
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»
127018, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЩЕВСКИЙ 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, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.sfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a8ba25edd65a9af.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 (оплатив страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Договоркой 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 «01» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

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

Страховая премия

33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

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

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



32171443

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
№ 0991R/776/50754/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» октября 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: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Андреева Екатерина Викторовна
Дата рождения 01.09.1992
ИНН: 614210179481
Паспорт серия 4518 номер 215975

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/3c4/3c48bc19ff1c1c5a5be25fedd56a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

С «17» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «16» октября 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

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

Страховая премия

8 600,00 (Восемь тысяч пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «17» октября 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 Выгодоприобретателю.

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



Контактная и справочная информация

*8888 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 486 788 08 88 – 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

*Диплом является документом
о профессиональной переподготовке*



ИФРУ
ИНСТИТУТ
ФОНДОВОГО
РЫНКА
И УПРАВЛЕНИЯ

г. Москва

*Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности*

Регистрационный номер: **0162**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № **000162**

Настоящий диплом выдан

Замула
Екатерине Викторовне

в том, что он (а) с « **01** » **апреля** 20 **15** г. по « **16** » **октября** 20 **15** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в
Фонде «Институт фондового рынка и управления»
по программе: **профессиональной переподготовки**
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от « **16** » **октября** 20 **15** г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Замула**
Екатерины Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель аттестационной комиссии _____
Генеральный директор ИФРУ _____ **Майданков В.И.**

Лицензия на образовательную деятельность № 0200234 от 25.02.2011



свободный
оценочный
департамент

СВОД

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СПО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» июля 2016г.
Дата вхождения в реестр членом

Регистрационный номер в реестре
№819

Специалист-оценщик

ЗАМУЛА ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Ростовская область, Белокалитвинский район, РП Шолоховский
Паспорт 60 12 №238766 выдан Отделом УОИМС России по Ростовской области
в городе Белая Калитва 06.09.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

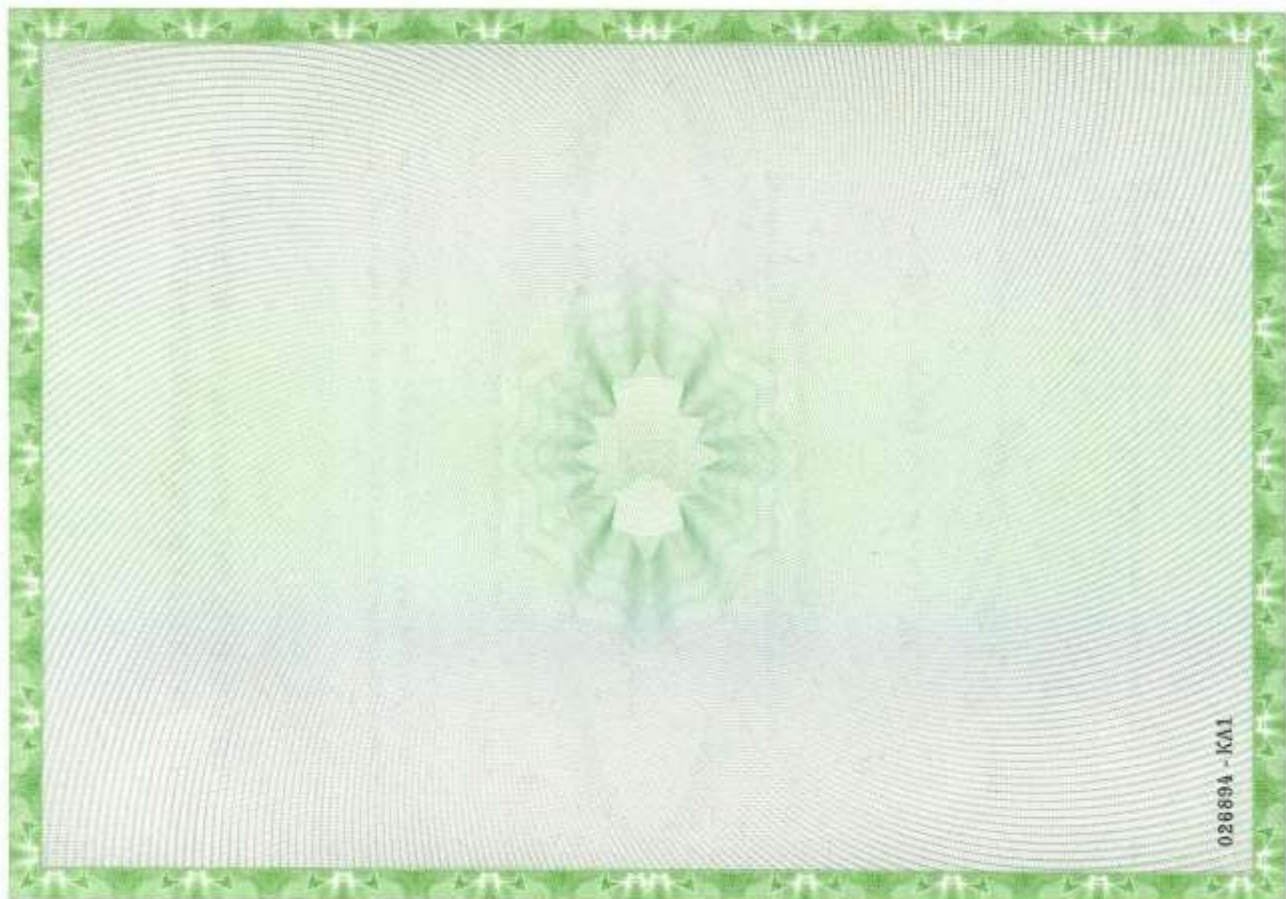


А.В. Лебедев

Президент НП СПО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 14.07.2016г.

В случае прекращения членства в данном обществе подписать паспорт в НП СПО «СВОД»
по адресу: 610085, г. Екатеринбург, ул. Ленинский, д/к 112, тел. (343) 389-67 38



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Анджаев
фамилия
Санал Мукобенович
имя, отчество
гражданин России
гражданство

« **14** » национальность (указывается, если указана в заявлении акта о заключении брака)
декабря 1992 дата рождения г.
с. Малые Дербеты, Малодербетовский район, Республика Калмыкия
место рождения

и **Замула**
фамилия
Екатерина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

« **01** » национальность (указывается, если указана в заявлении акта о заключении брака)
сентября 1992 дата рождения г.
пос. Шолоховский, г. Белая Калитва, Ростовская область
место рождения

заключили брак **10.06.2017**
число, месяц, год (дифирами и прописью)
десятого июня две тысячи семнадцатого года

о чем **2017** года **июня** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **244**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Анджаев**
жене **Анджаева**

Место государственной регистрации **отдел ЗАГС г.Элисты Управления ЗАГС
Республики Калмыкия**
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **10** » **июня** **2017** г.
Подпись Руководитель органа записи актов гражданского состояния **Н.Б. Гориева**

И-ДУ № 551204

Госзнак, МПФ, Москва, 2014, «В»