



МВД России

ОТДЕЛ ПО ВОПРОСАМ МИГРАЦИИ
ОТДЕЛА ПОЛИЦИИ № 5
"ДЗЕРЖИНСКИЙ" УМВД РОССИИ ПО Г.
НОВОСИБИРСКУ
пр. Дзержинского, 69, г. Новосибирск,
630051, 630051
тел. 232-6013;
тел./факс 232-6013

Кому:
Е.В. Серёгина

20.09.2026 № 540-00210И260001995

АДРЕСНАЯ СПРАВКА

Согласно учетам Министерства внутренних дел Российской Федерации
лиц, зарегистрированных (поставленных на учет):

по месту жительства и по месту пребывания

(по месту жительства и/или по месту пребывания)

в жилом помещении, расположенном по адресу:

Новосибирская обл., р-н Мошковский, п. Октябрьский, ул. Лучезарная, д.
16, кв. 51

(адрес жилого помещения)

и принадлежащем на праве собственности:

Серёгина Елена Васильевна, 26.10.1984 г.

(ФИО, дата рождения собственника)

не значится.

Заместитель начальника отдела
полиции №5 "Дзержинский" УМВД
России по городу Новосибирску" -
начальник отдела (отдел по вопросам
миграции)

(специальное звание (классный чин))

"21" сентября 2026г.

О.А. Неустроева

(инициалы, фамилия)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат:
2E34F42ECBA1CDF5014783E22CC318532618702A
Владелец: Неустроева Оксана Александровна
Действителен с 07.08.2025 по 31.10.2026



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.09.2026, поступившего на рассмотрение 20.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
20.09.2026г. № КУВИ-001/2026-127794319			
Кадастровый номер:		54:18:020401:14047	

Номер кадастрового квартала:	54:18:020401
Дата присвоения кадастрового номера:	04.06.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, м.р-н Мошковский, с.п. Барлакский сельсовет, п. Октябрьский, ул. Лучезарная, д. 16, кв. 51
Площадь, м2:	66.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	4198464.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:18:020401:14035
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
20.09.2026г. № КУВИ-001/2026-127794319			
Кадастровый номер:		54:18:020401:14047	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Серёгина Елена Васильевна	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
РОСКАДАСТР			
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
20.09.2026г. № КУВИ-001/2026-127794319			
Кадастровый номер:		54:18:020401:14047	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Серёгина Елена Васильевна, 26.10.1984, г. Каушаны Молдавская ССР, Российская Федерация, СНИЛС 085-635-885 13 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 98 20 №915784, выдан 14.01.2021, МВД по Республике Саха (Якутия) 678190, Респ. Саха /Якутия/, у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Юбилейная, д. 8, кв. 320
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:18:020401:14047-54/163/2024-1 02.08.2024 06:05:55
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 54-Ru54518302-23-2024, выдан 23.05.2024, Администрация Мошковского района Новосибирской области Акт приема-передачи, выдан 04.06.2024 ДОГОВОР долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома п. Октябрьский, Мошковского района Новосибирской области, Российской Федерации, № 75-51, выдан 20.11.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	предмет:	Квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51, площадью 66.2 кв.м., с кадастровым номером 54:18:020401:14047	
	дата государственной регистрации:	27.03.2026 09:43:41	
	номер государственной регистрации:	54:18:020401:14047-54/163/2026-3	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
			инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

20.09.2026г. № КУВИ-001/2026-127794319

Кадастровый номер: 54:18:020401:14047

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Удачинское РОСП Байгужина Лилия Радисовна, № 62598248/1418 (13060/26/14018-ИП), выдан 26.03.2026, Удачинское РОСП
		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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	предмет:	Квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51, площадью 66.2 кв.м., с кадастровым номером 54:18:020401:14047	
	дата государственной регистрации:	02.08.2024 06:05:55	
	номер государственной регистрации:	54:18:020401:14047-54/163/2024-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.11.2023 на 362 месяца с даты фактического предоставления денежных средств	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
20.09.2026г. № КУВИ-001/2026-127794319			
Кадастровый номер:		54:18:020401:14047	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома п. Октябрьский, Мошковского района Новосибирской области, Российской Федерации, № 75-51, выдан 20.11.2023, номер государственной регистрации: 54:18:020401:11902-54/163/2023-97	
	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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
20.09.2026г. № КУВИ-001/2026-127794319			
Кадастровый номер: 54:18:020401:14047		Номер этажа (этажей): 2	
2-й этаж 			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
	РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Фонд модернизации ЖКХ

630008, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Кирова, 29

Тел (факс): (383) 383-20-30, (383) 204-90-18

<http://fondgkh-nso.ru>

СПРАВКА №159353

Об отсутствии обязанности производить оплату взноса на капитальный ремонт

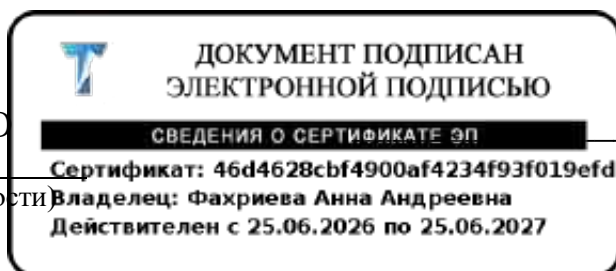
В соответствии с частью 3 статьи 169 Жилищного кодекса РФ устанавливается, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД) по истечении восьми календарных месяцев, после утверждения региональной программы капитального ремонта, в которую включен этот МКД.

МКД по адресу: п. Октябрьский, ул. Лучезарная, 16 не включен в региональную программу капитального ремонта общего имущества. Следовательно, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений данного МКД в настоящее время отсутствует и Фонд модернизации ЖКХ не производит начисление взносов на капитальный ремонт.

«23.09.2026г.»

Специалист АО

(наименование должности)



Фахриева А. А.

(ФИО)



Финансовому управляющему
Серёгиной Елены Васильевны (26.10.1984 года
рождения, место рождения: г. Каушаны
Молдавская ССР, ИНН: 143321413050, адрес
регистрации: Республика Саха (Якутия), у.
Мирнинский, п. Айхал, ул. Юбилейная, д. 8, кв.
320)

Ивановой Юлии Владимировне
454006, г. Челябинск, а/я 615

Уважаемая Юлия Владимировна!

На основании определения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) по делу А58-5512/2025 от «09» февраля 2026 г., Банк ВТБ (ПАО) является залоговым кредитором Серёгиной Елены Васильевны.

Согласно п. 4. ст. 213.26 и п. 4 ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон) начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов/порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с этим направляем Вам порядок и условия проведения торгов (далее – Порядок), утвержденный Банком ВТБ (ПАО).

Одновременно информируем Вас, что Банком ВТБ (ПАО) было инициировано проведение оценки предмета залога независимым оценщиком и в качестве начальной продажной цены в Порядок включена стоимость, установленная в ходе данной оценки.

Приложение:

1. Порядок и условия проведения торгов на 7 л. в 1 экз.;
2. Копия доверенности на 2 л. в 1 экз.;
3. Отчет об оценке Б-227/2026 от «21» августа 2026 г. предмета залога, заказанного Банком ВТБ (ПАО), на 38 л. в 1 экз.;
4. Заключение к отчету Б-227/2026 от «21» августа 2026 г. на 1 л. в 1 экз.

С уважением,
представитель Банка ВТБ (ПАО)
по доверенности № 350000/3080-ДР от 18.03.2024 г.

И.В. Ситник

Порядок и условия реализации
имущества, заложенного
Должником-ФЛ
УТВЕРЖДЕНО: 

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
И.В. СИТНИК

Доверенность
№ 350000/3080-ДР от
«18» МАРТА 2024 г.

ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

(Серёгина Елена Васильевна)

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	2
2. Сокращения и Термины.....	2
3. Подготовка к торгам.....	3
4. Условия участия в торгах.....	5
5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов.....	7
6. Проведение Повторных торгов.....	9
7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой.....	9
8. Проведение торгов посредством публичного предложения.....	9

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи недвижимого заложенного Имущества, принадлежащего на праве собственности Должнику, в отношении которого решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) по делу № А58-5512/2025 от «29» мая 2026 года введена процедура реализации имущества гражданина.

Порядок также устанавливает правила определения Победителя на торгах и условия заключения договора посредством публичного предложения, а также иные возникающие при реализации Имущества вопросы.

2. Сокращения и Термины

2.1. **Должник** – Серёгина Елена Васильевна (26.10.1984 года рождения, место рождения: г. Каушаны Молдавская ССР, ИНН: 143321413050 адрес регистрации: Республика Саха (Якутия), у. Мирнинский, п. Айхал, ул. Юбилейная, д. 8, кв. 320).

2.2. **ЕФРСБ** – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве

2.3. **Заявитель** - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах.

2.4. **Закон** – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.5. **Залоговый кредитор** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

2.6. **Имущество** – имущество, находящееся в залоге у Залогового кредитора в силу закона в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № V634/2024-0001902 от 20.11.2023 г. Права Залогового кредитора в отношении Имущества подтверждены определением Республики Саха (Якутия) по делу № А58-5512/2025 от «09» февраля 2026 г.

2.7. **Конкурсные кредиторы** – конкурсные кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов Должника, но не обеспеченные залогом Имущества.

2.8. **Оператор электронной площадки** – лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории РФ, являющееся членом саморегулируемой организации операторов электронных площадок и проводящее торги в электронной форме в соответствии с Законом.

2.9. **Организатор торгов** – Финансовый управляющий.

2.10. **Официальное издание** – официальное издание в соответствии с распоряжением Правительства РФ для публикации сведений, предусмотренных Законом.

2.11. **Порядок** – Настоящий Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога.

2.12. **Победитель на торгах** - Участник торгов, признанный Победителем на торгах. Победитель на торгах становится покупателем по договору купли-продажи

Имущества на торгах.

2.13. **Претендент** – лицо, направившее заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

2.14. **Приказ Минэкономразвития** - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

2.15. **Публичное предложение** - содержащее все существенные условия договора купли-продажи предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение (продавца), заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, и при условии, что заявка соответствует предложению. В информационном сообщении о Публичном предложении определяются сроки и условия приема заявок.

2.16. **Участник торгов** – юридическое и физическое лицо, зарегистрированное, в соответствии с действующим законодательством, на электронной площадке Оператора и допущенное к участию в торгах.

3. Подготовка к торгам

3.1. Согласно отчета об оценке ООО «Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности» № Б-227/2026 от «21» августа 2026 г., рыночная стоимость Имущества составляет: 5 170 000,00 рублей.

Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 5 170 000,00 (пять миллионов сто семьдесят тысяч) рублей.

3.2. **Состав Имущества:**

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
1	Двухкомнатная квартира, общей площадью 66,20 кв. м., расположенная по адресу: Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, п. Октябрьский, ул. Лучезарная, д. 16, кв. 51.	5 170 000,00

3.3. Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов.

3.4. Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:

3.4.1. Проведение Первых торгов;

- 3.4.2. Проведение Повторных торгов со снижением начальной цены на 10% (десять процентов);
- 3.4.3. Направление предложения Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой по цене на 10% (десять процентов) ниже цены Имущества на Повторных торгах;
- 3.4.4. Проведение торгов посредством публичного предложения.
- 3.5. Продажа предмета залога осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития и в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьей 138, пунктом 3 статьи 111, статьей 213.26. и 213.27 Закона.
- 3.6. Порядок оставления предмета залога за Залоговым кредитором регламентирован пунктами 4.1 и 4.2. статьи 138 Закона.
- 3.7. Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Порядка установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона.
- 3.8. Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – **(Иванова Юлия Владимировна)**.
- 3.9. Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Порядка) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.
- 3.10. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.
- 3.11. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.
- 3.12. Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.
- 3.13. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.
- 3.14. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.
- 3.15. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:
- 3.15.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;
- 3.15.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;
- 3.15.3. Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;
- 3.15.4. Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;

- 3.15.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;
- 3.15.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;
- 3.15.7. Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи (в случае если организатор торгов - привлеченная организация, то данный пункт исключается);
- 3.15.8. Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.
- 3.16. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.
- 3.17. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.
- 3.18. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **20 (двадцати) процентов** (сумма задатка максимум 20%) от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.
- 3.19. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).
- 3.20. При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.
- 3.21. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.
- 3.22. Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества.

4. Условия участия в торгах

- 4.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, в срок не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения

сообщения о проведении торгов.

4.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.

4.3. Заявка на участие в торгах должна содержать:

4.3.1. Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

4.3.2. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

4.3.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

4.3.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

4.4. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

4.5. Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

4.6. В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

4.7. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.

4.8. Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

4.9. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания

направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.

4.10. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

4.11. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

4.11.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

4.11.2. Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

4.11.3. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

4.11.4. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

4.12. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов

4.13. Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

4.14. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов

5.1. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

5.2. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имущества Должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене Имущества Должника до истечения времени представления предложений о цене Имущества Должника, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества Должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имущества Должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

5.3. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене Имущества Должника и определяет Победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена Имущества Должника, равная цене Имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

5.4. В ходе проведения торгов информация о торгах подлежит размещению на электронной площадке и в ЕФРСБ.

5.5. По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки не позднее тридцати минут после окончания открытых торгов составляет проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися и направляет в форме электронного сообщения Организатору торгов для утверждения.

5.6. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения соответствующего проекта протокола или решения, подписывает его квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

5.7. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

5.8. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества Должника не ниже установленной начальной цены Имущества Должника, договор купли-продажи заключается Организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества Должника.

5.9. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

5.10. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

5.11. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

5.12. Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.13. Если торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

5.14. Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента поступления денежных средств от Победителя на торгах на специальный счет Должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором в соответствии с реквизитами, которые предоставляет Залоговый кредитор.

6. Проведение Повторных торгов

6.1. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

6.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для Первых торгов, но при этом начальная цена продажи Имущества на Повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой

7.1. В случае признания несостоявшимися Повторных торгов Финансовый управляющий в срок не позднее дня, следующего за днем получения уведомления Организатора торгов об объявлении Повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Залогового кредитора о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах.

7.2. Залоговый кредитор, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.

7.3. Если в срок, установленный Законом со дня признания Повторных торгов несостоявшимися, Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в соответствии с разделом 8 настоящего Порядка.

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

8.1. Финансовый управляющий после получения отказа Залогового кредитора оставить предмет залога за собой либо неполучения в срок,

установленный Законом уведомления об оставлении предмета залога за собой, реализует Имущество Должника посредством публичного предложения. Сообщение о реализации Имущества посредством публичного предложения должно быть опубликовано в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения заявления об отказе либо неполучения заявления в установленный срок.

8.2. Реализация Имущества Должника посредством публичного предложения проводится с учетом особенностей для данного вида торгов.

8.3. Залоговый кредитор вправе оставить Имущество за собой на любом периоде снижения цены предложения на торгах посредством публичного предложения при отсутствии заявок от иных Претендентов. Порядок оставления Имущества регулируется п. 4.2. ст. 138 Закона в соответствии с особенностями, установленными п. 5 ст. 213.27 Закона.

8.4. Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

8.5. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – **каждые 7 (семь) дней** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

8.6. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **5%** от начальной цены публичного предложения.

8.7. При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

8.8. Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах, указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

8.9. Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (в размере **20% от суммы предложения**) на счет, указанный в сообщении.

8.10. Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.

8.11. Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.

8.12. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

8.12.1. Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

8.12.2. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

8.12.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

8.12.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий;

8.12.5. Заявка направляется Оператору электронной площадки и должна содержать сведения, указанные для нее в сообщении о Публичном предложении.

8.13. В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

8.14. Оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, об оставлении Залоговым кредитором Имущества за собой;
окончания периода проведения торгов.

8.15. Решение об отказе в допуске Претендента к участию в торгах принимается в случае, если:

8.15.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям или не является полной и безоговорочной;

8.15.2. Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

8.15.3. К моменту окончания срока рассмотрения заявка была отозвана Претендентом или если извещение об отзыве поступило ранее заявки или одновременно с ней;

8.15.4. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

8.16. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.

8.17. В случае если несколько Претендентов, участников торгов по продаже Имущества Должника, посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества Должника принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имущество.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, который первым представил заявку на участие в торгах по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

8.18. Со дня определения Победителя торгов посредством Публичного предложения прием заявок прекращается.

8.19. Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 213.7. Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в ЕФРСБ.

8.20. Если Имущество не было реализовано в рамках Публичного предложения, дальнейший порядок и сроки реализации Имущества определяются Конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника.

Финансовый управляющий

Иванова Ю.В.

77 А Д 6565063

ДОВЕРЕННОСТЬ № 350000/3080-ДР

Город Москва, восемнадцатого марта две тысячи двадцать четвёртого года.

БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7702070139, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739609391, дата государственной регистрации: 17 октября 1990 года, наименование регистрирующего органа: Государственный банк РСФСР, Генеральная лицензия №1000, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 серии 77 №005374791, внесена запись Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве 22.11.2002 года, код причины постановки на учет (КПП): 784201001, адрес юридического лица: 191144, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ДЕГТЯРНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 11 (одиннадцать) ЛИТЕР А, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Управление Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу, дата регистрации: 16 ноября 2020 года, номер регистрации: ГРН 2207805478901, номер регистрации изменений: ГРН 2217802618780 от 04 августа 2021 года, ГРН 2217804303737 от 13 декабря 2021 года, ГРН 2237800271960 от 01 февраля 2023 года, ГРН 2237800956325 от 11 апреля 2023 года, ГРН 2237802026328 от 25 июля 2023 года, ГРН 2237802182264 от 14 августа 2023 года, далее - Банк ВТБ (ПАО), в лице руководителя Департамента администрирования сети - вице-президента **Нечаева Сергея Юрьевича**, 08 мая 1990 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 10 688871, выданный О-нием по р-ну Тропарево-Никулино ОУФМС России по гор. Москве в ЗАО 27 мая 2010 года, код подразделения 770-072, зарегистрированного по месту жительства по адресу: г. Москва, Вернадского пр-т, дом 93, корп. 1, кв. 161, действующего на основании доверенности № 350000/1174-ДН, удостоверенной Рябовым Романом Васильевичем, нотариусом города Москвы 15 сентября 2023 года по реестру N 77/660-н/77-2023-4-3381, настоящей доверенностью уполномочивает работника Банка ВТБ (ПАО)

Ситника Игоря Валерьевича, 31 октября 1966 года рождения, место рождения: гор. Томск, паспорт: 50 11 908338, выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе г. Новосибирска 16.11.2011, код подразделения 540-007, зарегистрированного по адресу: Новосибирская область, гор. Новосибирск, ул. Дм. Шамшурина, дом 1, кв. 223 (далее - Представитель)

1. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления и иными юридическими и физическими лицами (резидентами и нерезидентами).

2. Совершать от имени Банка ВТБ (ПАО) следующие действия:

2.1. подписывать письма, уведомления, телеграммы, справки, требования, акты и иные документы органам государственной власти, в том числе налоговым органам, органам местного самоуправления, юридическим и физическим лицам;

2.1.1. письма должникам, страховой компании в случаях уступки прав требования по договорам (соглашениям) или купли-продажи залладных;

2.1.2. письма о погашении просроченной задолженности;

г. Москва
Руководитель службы
Ситника И.В. *И.В. Ситника*

2.1.3. письма, содержащие требования к должникам, нотариусу о досрочном истребовании задолженности, о расторжении договоров;

2.1.4. письма, направляемые должникам в случаях допущения ими просрочек по внесению страховых взносов, а также при предварительном уведомлении о наступлении срока оплаты страхового взноса по договорам страхования;

2.1.5. письма нотариусу (за исключением требования о досрочном истребовании задолженности), в государственные органы власти и управления в случае смерти должника;

2.1.6. письма, направляемые арендаторам / нанимателям:

2.1.6.1. по сопровождению договоров аренды / найма имущества;

2.1.6.2. в случаях допущения арендаторами / нанимателями просрочек по внесению платежей по договорам аренды / найма имущества;

2.1.6.3. о восстановлении имущества в случае его повреждения или ухудшения состояния, в том числе путем выполнения арендатором ремонта имущества;

2.1.6.4. о предоставлении информации о фактическом вселении в жилое помещение и / или регистрации в нем членов семьи арендатора / нанимателя и об изменении места жительства, состава семьи, фамилии;

2.1.7. письма, содержащие требования к арендаторам / нанимателям, третьим лицам о выселении, освобождении имущества;

2.1.8. письма в адрес учреждений, юридических, физических лиц, индивидуальных предпринимателей в ходе работы с имуществом / имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком ВТБ (ПАО);

2.1.9. требования по включению суммы задолженности перед Банком ВТБ (ПАО) в реестр требований ликвидируемых должников;

2.1.10. письма, подтверждающие или разъясняющие условия договоров, соглашений и иных документов в рамках осуществления работы с дебиторской задолженностью Банка ВТБ (ПАО) и третьих лиц (по заключенным Банком ВТБ (ПАО) договорам об оказании услуг по сопровождению дебиторской задолженности третьих лиц), с имуществом / имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком ВТБ (ПАО);

2.1.11. письма, содержащие уведомления о принятых Банком ВТБ (ПАО) решениях в рамках осуществления работы с дебиторской задолженностью Банка ВТБ (ПАО) и третьих лиц (по заключенным Банком ВТБ (ПАО) договорам об оказании услуг по сопровождению дебиторской задолженности третьих лиц), с имуществом / имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком ВТБ (ПАО).

3. В рамках работы по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий, кредитором по которым является Банк ВТБ (ПАО), или по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий по заключенным Банком ВТБ (ПАО) договорам об оказании услуг по сопровождению дебиторской задолженности третьих лиц, в рамках сделок по приобретению / продаже прав требования по кредитам (займам), зкладных, а также в рамках работы с имуществом и имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком ВТБ (ПАО):

3.1. представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) перед страховыми организациями, с которыми должники заключили договоры страхования, по любым вопросам, включая получение страхового возмещения;

3.2. подавать заявления и осуществлять иные действия, направленные на совершение нотариусом исполнительной надписи о взыскании задолженности в пользу Банка ВТБ (ПАО);

3.3. подписывать, представлять и получать документы (включая заявления, справки, банковские карточки, извещения, уведомления, реестры счетов), а также совершать иные действия необходимые для исполнения аккредитива в пользу Банка ВТБ (ПАО) как третьего лица;

Копия передана
Руководитель службы СФУ
Ситник И.В. *ИВ*

77 А Д 6565064

3.4. требовать и получать от заемщиков / поручителей / залогодателей документы и информацию, обязанность по предоставлению которых вытекает из заключенных ими договоров;

3.5. осуществлять мониторинг, осмотр заложенного имущества;

3.6. представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) при проведении переговоров и осуществлении иных мероприятий.

4. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с налоговыми органами, в том числе по вопросам, связанным с получением выписок из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей с правом передавать, получать, подписывать, в том числе электронной подписью, необходимые документы / выписки, а также совершать иные действия, связанные с осуществлением настоящего поручения.

5. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с жилищно-эксплуатационными организациями, многофункциональными центрами предоставления государственных (муниципальных) услуг, органами и организациями технической инвентаризации жилых и нежилых строений, Едиными информационно-расчетными центрами (далее - ЕИРЦ), организациями, оказывающими услуги по расчетному обслуживанию и услуги паспортного стола, государственными органами и органами местного самоуправления по земельным ресурсам и землеустройству, энергоснабжающими и эксплуатирующими организациями, в том числе газо-, электро-, водоснабжающими организациями.

6. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в органах принудительного исполнения (Федеральной службе судебных приставов) в органах и организациях, исполняющих требования, содержащиеся в исполнительных документах, по всем вопросам, связанным с исполнением исполнительных документов.

Представитель вправе знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии; заявлять отводы; подписывать заявления; представлять дополнительные материалы, заявлять ходатайства, участвовать в совершении исполнительных действий, давать устные и письменные объяснения в процессе совершения исполнительных действий, приводить свои доводы по всем вопросам, возникающим в ходе исполнительного производства, получать на руки постановления судебного пристава-исполнителя, письма, справки, исполнять поручения судебного пристава-исполнителя в рамках исполнительных производств с участием Банка ВТБ (ПАО), возражать против ходатайств и доводов других лиц, участвующих в исполнительном производстве, обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя и иных должностных лиц службы судебных приставов, их действия (бездействие), предъявлять и отзывать исполнительные документы, получать присужденное имущество (за исключением денежных средств и ценных бумаг), осуществлять иные права, вытекающие из Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

7. В рамках судопроизводства по делам о несостоятельности (банкротстве) представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) на собраниях кредиторов с правом голосования по всем вопросам повестки дня собраний, в том числе по вопросу заключения мирового соглашения (за исключением мировых соглашений в делах о банкротстве юридических лиц).

Представитель вправе осуществлять права конкурсного кредитора, предусмотренные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по заключению с конкурсными управляющими соглашений об условиях начисления процентов за период проведения конкурсного производства, в том числе подписывать соглашения с конкурсными управляющими об уменьшении размера процентов, начисляемых на требования Банка ВТБ (ПАО) как

Комп. Серна

Руководитель службы СР
Сотник И.В.

конкурсного кредитора или более коротком сроке их начисления, а также дополнительные соглашения к указанным соглашениям и соглашения об их расторжении.

8. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в арбитражных судах, судах общей юрисдикции с любыми полномочиями, представленными законодательством Российской Федерации при осуществлении от имени Банка ВТБ (ПАО) всех процессуальных действий, связанных с подписанием и предъявлением в суд заявления о процессуальном правопреемстве на стадии исполнительного производства, а также в процедурах банкротства после включения требований Банка ВТБ (ПАО) в реестр требований кредиторов или введения по заявлениям Банка любой из процедур, применяемых в деле о банкротстве.

9. Заверять копии документов, предоставляемые внутренними структурными подразделениями филиала Банка ВТБ (ПАО) органам государственной власти и местного самоуправления, и иным юридическим и физическим лицам.

При осуществлении указанных в настоящей доверенности полномочий Представитель вправе проводить переговоры, подписывать документы, подавать и получать документы, уплачивать все необходимые платежи, сборы и пошлины, совершать все необходимые действия по исполнению договоров.

Доверенность выдана сроком по четырнадцатое сентября две тысячи двадцать восьмого года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержание статей 187-189 Гражданского кодекса Российской Федерации доверителю разъяснено. Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям. Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

Руководитель Департамента
администрирования сети –
вице-президент



Нечаев Сергей Юрьевич

Российская Федерация

Город Москва

Восемнадцатого марта две тысячи двадцать четвертого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Малешиним Дмитрием Ярославовичем, нотариусом города Москвы.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 62/120-п/77-2024-4-1188.

Уплачено за совершение нотариального действия: 3300 руб. 00 коп.

Нотариальное действие совершено вне помещения нотариальной конторы: город Москва, Пресненская наб., дом 10, стр. 1, офис Банка ВТБ (ПАО).

 Д.Я. Малешин

Всего прошнуровано,
пронумеровано, и скреплено
печатью  листов.

Нотариус

Копия выдана
Руководителю службы СФУ
Сеткин И.В. 



6.457.526

Заключение к отчету № Б-227/2026 от 21.08.2026

Сведения об Оценщике и Заказчике/Заемщике	
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО), Филиал №5440. ОГРН - присвоен -, место нахождения:
Заемщик	Серёгина Елена Васильевна
Оценщик	ООО "Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности" Почтовый адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская д.23, оф. 2-26 ИНН 5406142340, ОГРН 1025402465824, дата присвоения: 14.10.2002 г.
Основание проведения оценки	Договор № 410 от 23.03.2023 г.
Оценку проводили	Оценщик: Богданов Антон Андреевич Член Ассоциации "СРОО "ЭС". Диплом о профессиональной переподготовке НОУВПО "Сибирская академия финансов и банковского дела" по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 517154 от 29.11.2011 г. Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 922/2860644448 от 06.08.2025 г., выдан РЕСО ГАРАНТИЯ. Срок действия полиса с 27.08.2025 г. по 26.08.2026 г. Страховая сумма – 30 000 000 руб.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	двухкомнатная квартира общей площадью 66,20 кв. м, расположенная на 2-м этаже четырехэтажного дома
Место нахождения (адрес)	Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51
Адрес по ФИАС/ По заданию	Новосибирская обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский, ул Лучезарная, д 16, кв 51
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Даты	
Дата осмотра	21.08.2026
Дата оценки	21.08.2026
Дата составления Отчета	21.08.2026

Рыночная стоимость	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 170 000 (пять миллионов сто семьдесят тысяч)
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	4 310 000 (четыре миллиона триста десять тысяч)

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1-VI.7.9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты Ассоциация "СРОО "ЭС".

Заключение и Отчет утвердил:

Директор

ООО "Западно-Сибирский Центр Независимой
Оценки Собственности"

Директор

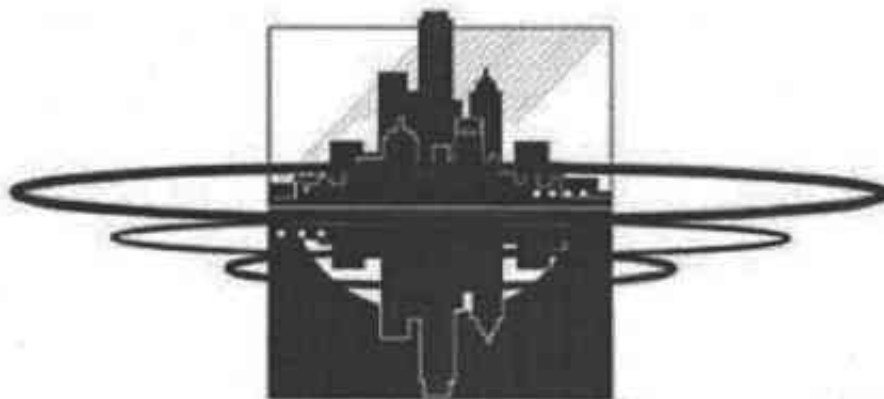
ООО "Западно-Сибирский Центр Независимой
Оценки Собственности"



Богданов Антон Андреевич

Богданов Антон Андреевич

Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности
г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, 23, офис 2-26 тел: (383) 222-10-28 (383) 222-30-53



ОТЧЕТ № Б-227/2026

об оценке квартиры

**Адрес: Российская Федерация,
Новосибирская область, муниципальный
район Мошковский, сельское поселение
Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский,
улица Лучезарная, дом 16, квартира 51**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: Новосибирская
обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский,
ул Лучезарная, д 16, кв 51**

Дата определения стоимости: 21.08.2026

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО), Филиал №5440

Заемщик: Серёгина Елена Васильевна

**Исполнитель: ООО "Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки
Собственности"**

Дата составления: 21.08.2026

Новосибирск • 2026



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1	Задание на оценку	4
1.2	Применяемые стандарты оценки	5
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	6
1.4	Основные факты и выводы	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки	9
3.2	Определение физического износа здания	13
3.3	Место расположения Объекта оценки	14
3.4	Фотоматериалы	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	26
7.1	Основные этапы процесса оценки	26
7.2	Основные понятия и терминология	26
7.3	Выбор подходов к оценке	27
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 31	
8.1	Выбор объектов-аналогов	31
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	33
8.3	Обоснование корректировок	34
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	41
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	46
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	47
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	49
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	58
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	66
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	67

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 66,20 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 66,20 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51 Кадастровый/условный номер: 54:18:020401:14047
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Задание на проведение оценки от 19.08.2026г. Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных правах, КУВИ-001/2026-111926120 от 19.08.2026
Наличие ограничений (обременений)	Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагается использованием объекта оценки является использование в качестве объекта жилого назначения. Объект находится в процессе создания, после завершения строительства использование объекта оценки не изменится.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	21.08.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет не может быть скопирован полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут быть опубликованы для иных целей.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке	ПАО Банк ВТБ, Суд

Параметр	Значение
(помимо Заказчика оценки)	
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях и долларах США Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Произведен внешний осмотр (без доступа в помещения квартиры)
Препятствия к осмотру объекта	Произведен внешний осмотр (без доступа в помещения квартиры)
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 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 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности", ИНН 5406142340, ОГРН 1025402465824 от 14.10.2002
Место нахождения Исполнителя	630091, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская д.23, оф. 2-26
Почтовый адрес Исполнителя	630091, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская д.23, оф. 2-26
Банковские реквизиты Исполнителя	р/счет 40702810944050003109 в Сибирский банк Сбербанка России кор/счет 30101810500000000641 БИК 045004641
Контактная информация	Тел./факс 8(383)2221028 83832223053 89612156000, email: 2221028@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №922/2931683150, выдан Страховое акционерное общество "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 16.12.2025, срок действия: с 10.01.2026 по 09.01.2027.
Оценщик	Богданов Антон Андреевич Почтовый адрес Оценщика: 630091, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская д.23, оф. 2-26 Трудовой договор: № 02/2013 от 22.11.2013 E-mail: abgdnv@yandex.ru Номер контактного телефона: +7(383) 222-10-28
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке НОУВПО "Сибирская академия финансов и банковского дела" по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 517154 от 29.11.2011 г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 29.11.2011
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 042382-1 Дата выдачи аттестата: 29.07.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС"(101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), дата вступления 22.11.2013, дата выдачи св-ва 26.07.2017, номер в реестре СРО 1172
Сведения о страховом полисе Оценщика	РЕСО ГАРАНТИЯ, страховой полис №922/2860644448, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 06.08.2025, срок действия полиса: с 27.08.2025 по 26.08.2026
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО), Филиал №5440

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 66,20 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51
Адрес по ФИАС	Новосибирская обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский, ул Лучезарная, д 16, кв 51
Кадастровый/условный номер	54:18:020401:14047
Правообладатели оцениваемого имущества	Серёгина Елена Васильевна, Право собственности, дата получения права: 02.08.2024
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.
Дата осмотра/фотофиксации	21.08.2026
Дата оценки	21.08.2026
Период проведения оценки	С 21.08.2026 по 21.08.2026
Основание для проведения оценки	Договор № 410 от 23.03.2023
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результат оценки может быть применен только для суда
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	83,3550 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 170 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	5 170 000 (пять миллионов сто семьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 62 024 (шестьдесят две тысячи двадцать четыре) доллара США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 310 000 (четыре миллиона триста десять тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 51 707 (пятьдесят одна тысяча семьсот семь) долларов США

Оценщик

Богданов Антон Андреевич



Директор

Богданов Антон Андреевич

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНИЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки Оценщик не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценщик исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51, кадастровый/условный номер 54:18:020401:14047.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет
Район города	п. Октябрьский
Ближайшее шоссе	Северный объезд — 1,1 км
Транспортная доступность	Плохая
Ближайшая остановка общественного транспорта	"Французский квартал"
Расстояние до остановки общественного транспорта	370 м

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не выявлено	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	ЖК "Светлый"
Год постройки дома	2024 (https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=0190fde6-13b6-78d3-bdc8-

Описание здания, подъезда		
	452f12a5fbed&typeCode=1)	
Год последнего капитального ремонта	Не производился	
Группа капитальности	II	
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных	
Физический износ здания, %	2 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Нет данных	
Этажность дома	4	
Материал стен	Блок (Блоки из ячеистого бетона) (https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=0190fde6-13b6-78d3-bdc8-452f12a5fbed&typeCode=1)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=0190fde6-13b6-78d3-bdc8-452f12a5fbed&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://giokn.nso.ru/page/3920	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Не выявлены	
Прочие особенности дома	Не выявлены	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (Задание на проведение оценки от 19.08.2026г.)
Площадь Объекта оценки, кв. м	66,20 (по данным Выписки из ЕГРН от 19.08.2026)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Два балкона (по данным Выписки из ЕГРН от

Описание Объекта оценки	
	19.08.2026)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (по данным Выписки из ЕГРН от 19.08.2026)
Вид из окна	Нет данных. Осмотр помещения не производился.
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Нет данных. Осмотр помещения не производился.
Прочие особенности объекта	Нет данных. Осмотр помещения не производился.

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных. Осмотр помещения не производился.
Сантехника/состояние	Нет данных. Осмотр помещения не производился. /Нет данных. Осмотр помещения не производился.

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных. Осмотр помещения не производился.
Потолок	Нет данных. Осмотр помещения не производился.
Стены	Нет данных. Осмотр помещения не производился.
Окна	Нет данных. Осмотр помещения не производился.
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Нет данных. Осмотр помещения не производился.
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Нет данных. Осмотр помещения не производился.

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Серёгина Елена Васильевна
Вид права	Право собственности, дата получения права: 02.08.2024
Обременения	Запрещение регистрации; Ипотека в силу закона Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	118	2	2%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 2%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Новосибирская обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский, ул Лучезарная, д 16, кв 51	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Фасад здания



2. Адресная табличка дома



3. Придомовая территория



4. Вход в подъезд



5. Подъезд внутри



6. Входная дверь



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости Новосибирской области и Новосибирска.

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

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

Объемы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объемы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответ. периоду предыдущего года	июл - окт. 25	ноя. 25	дек. 25	янв. 26	фев. 26	мар. 26	апр. 26	май 26	июн 26	июл 26	авг. 26	сеп. 26	окт. 26	ноя. 26	2022
Экономическая активность															
ВВП	1,1	0,1	1,8	0,8	0,9	0,4	0,8	1,1	1,4	4,3	4,8	3,3	4,3	0,4	0,1
Безопасность	0,4	20,1	1,9	3,8	4,2	0,1	0,8	1,4	0,7	0,3	0,3	4,4	10,3	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	0,8	0,1	3,3	0,1	2,8	1,7	0,8
Отгрузка товаров	-3,3	-4,0	-2,5	-2,8	2,8	-0,3	-0,1	-4,3	-0,1	4,8	1,9	3,8	0,1	11,7	10,9
Судовый оборот	3,8	1,8	4,8	2,8	2,8	3,9	2,2	2,1	2,7	1,3	0,1	0,8	0,8	0,8	0,8
Розничная торговля	2,5	1,3	0,5	2,1	1,8	2,8	2,0	1,8	2,8	7,7	0,1	0,3	0,3	11,5	0,0
Платные услуги населению	2,7	2,3	3,3	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,8	3,4	3,0	5,0	0,0
Общественные платежи	0,7	0,2	11,2	0,9	10,3	0,0	7,2	0,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,9	2,8	-1,7	-0,3	-1,1	-1,7	0,7	-1,3	0,0	0,8	0,4	-0,9	1,5	-0,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводов)	-1,2	-2,8	0,2	-0,9	-0,9	-1,9	-1,0	-1,7	-0,7	-0,8	-0,3	-0,6	-0,2	-0,3	-2,0
Инвестиции в основной капитал	0,0*	-	-	-0,1	-	-	-	1,5	0,7	0,0*	4,8	0,7	0,7	14,8	0,8
Производство продукции	0,8	-0,7	3,1	0,8	0,3	0,5	0,7	1,8	0,1	0,8	0,8	2,8	0,7	0,4	0,3
Добавленная стоимость	-1,0	-0,7	1,3	-0,3	-0,2	-0,5	0,0	-1,4	-0,5	0,8	-0,4	-1,1	-1,0	1,1	-1,0
Объем производимой продукции	-2,8	-1,0	4,5	1,4	-0,4	2,8	1,0	3,8	0,7	0,8	10,1	0,8	0,8	10,0	0,7
Индекс потребительских цен	0,8	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	10,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Потребительские	1,4	-1,1	0,7	0,4	-0,2	-0,8	-0,3	1,0	0,2	12,1	0,0	0,7	10,2	10,2	4,0
Добавленная стоимость	-0,7	-14,7	-11,8	-14,3	-13,0	-14,2	-14,7	-14,8	0,0	17,7	-0,2	0,0	10,4	0,3	0,7
Объем производимой продукции	4,3	1,0	2,3	1,8	1,5	1,5	2,4	4,5	0,4	11,2	7,0	10,0	12,8	13,0	2,8

в % к соответ. периоду предыдущего года	июл - окт. 25	ноя. 25	дек. 25	янв. 26	фев. 26	мар. 26	апр. 26	май 26	июн 26	июл 26	авг. 26	сеп. 26	окт. 26	ноя. 26	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата	4,7*	-	0,1	0,3	0,7	3,8	0,8	4,8	3,4	0,7	0,0	0,1	7,8	11,0	0,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	14,0*	-	14,3	14,0	15,5	12,3	16,0	14,9	13,3	10,0	10,0	17,0	10,7	10,0	14,0
Номинальная заработная плата	96 627*	-	94 707	96 278	96 182	92 890	93 305	100 023	92 308	90 000	100 020	92 891	96 490	92 582	74 654
рублей	14,0*	-	14,3	14,0	15,5	12,3	16,0	14,9	13,3	10,0	10,0	17,0	10,7	10,0	14,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	14,0*	-	14,3	14,0	15,5	12,3	16,0	14,9	13,3	10,0	10,0	17,0	10,7	10,0	14,0
Численность рабочей силы	0,0	0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	76,1	76,1	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,0
млн чел. (2025)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых	0,4	-0,2	0,3	-0,3	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,0	1,0	0,7	1,4
в % к соответ. периоду предыдущего года	14,4	14,7	14,8	14,8	14,8	15,0	15,0	14,8	15,7	14,2	14,7	14,0	14,2	13,4	13,0
млн чел. (2025)	14,4	14,7	14,8	14,8	14,8	15,0	15,0	14,8	15,7	14,2	14,7	14,0	14,2	13,4	13,0
Численность безработных	-10,1	0,0	-0,4	-10,6	-0,7	-11,0	-11,4	-10,7	-10,3	-10,2	-10,0	-10,4	-10,3	-11,2	-10,7
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
млн чел. (2025)	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Уровень занятости	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Уровень безработицы	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

* В январе-сентябре 2025 г.

* В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

* В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 и 2025 уточнены Росстатом в рамках ВВП: квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соответствующему показателю 2021	янв. 25	фев. 25	март 25	апр. 25	май 25	июн. 25	июл. 25	авг. 25	сент. 25	окт. 25	нояб. 25	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Промышленное производство	8,8	-8,7	3,1	8,8	8,3	8,9	8,7	1,8	0,1	8,8	6,9	3,8	8,1	8,6	8,3		
Добыча полезных ископаемых	-1,8	0,2	1,3	-8,8	8,2	-2,8	8,9	-1,8	-4,8	-8,8	-8,8	-1,3	-1,3	1,1	-1,8		
добыча угля	-1,3	-2,3	-1,3	-1,7	-1,8	-2,3	-1,7	-2,7	1,8	3,7	4,3	1,8	1,8	1,8	1,8		
добыча металлических руд	2,1	1,8	1,8	0,8	2,2	-2,8	2,3	3,7	2,8	2,8	5,3	2,4	3,8	2,7	-1,7		
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,8	-11,8	-1,4	-24,8	-8,7	-11,8	-8,7	8,7	5,8	-1,8	-4,2	3,4	-1,4		
производство услуг в области добычи полезных ископаемых	-8,5	-1,8	3,1	-2,8	-8,3	-1,8	8,3	1,8	-8,3	8,3	8,3	2,8	-1,8	7,8	3,4		
Обработка и производство	3,8	-1,8	4,8	1,8	8,4	3,4	1,8	3,8	1,7	8,8	8,8	3,4	8,8	10,8	8,7		
машин, промышленность	-1,8	-8,8	-8,2	-8,2	8,3	-1,7	8,8	-8,8	-1,8	8,8	-1,8	3,4	8,8	7,8	8,8		
в т.ч.																	
машины, продукты	-6,7	-1,8	-2,8	8,8	1,8	-1,8	2,7	-1,8	-1,2	8,8	3,1	2,7	8,8	7,8	8,8		
продукты	-1,8	-2,8	-2,8	-8,3	-8,8	-8,8	-1,8	1,8	-7,8	12,1	12,7	11,8	8,8	16,7	1,1		
прочие изделия	8,8	31,1	8,2	1,8	10,7	3,8	10,8	8,7	8,7	3,8	8,8	-1,7	3,8	2,8	10,8		
прочая промышленность	-1,3	-1,8	-1,7	-2,3	-1,7	-8,8	-8,8	-8,1	-2,7	8,8	11,8	4,2	8,8	14,7	11,4		
в т.ч.																	
машиностроение	-2,7	0,4	4,8	3,7	12,2	2,8	3,8	3,8	1,8	9,7	7,7	6,3	11,1	10,2	3,7		
металлообработка	-2,4	0,4	-8,8	-8,4	-8,8	-8,7	-12,8	-2,8	1,8	12,8	22,8	5,7	7,4	15,4	18,2		
машины и оборудование	-12,4	-11,8	-8,4	-8,2	-8,8	-12,8	-10,8	-12,4	-21,2	1,8	-11,8	-4,8	3,8	21,2	15,8		
инженерно-технические услуги	-4,7	-8,1	-1,8	-4,3	-8,8	-8,3	-8,3	-8,7	-1,8	4,3	2,3	1,8	8,8	18,3	8,3		
в т.ч.																	
инженерно-технические услуги и услуги в области строительства	-3,1	-4,1	-3,8	-3,8	-3,7	-3,8	-1,2	-3,8	-1,8	8,8	4,8	0,8	3,4	12,1	-1,8		
услуги в области строительства	-5,3	-7,3	-5,1	-3,7	-3,8	-3,8	-4,2	-3,8	-1,8	4,8	2,8	3,8	4,4	8,2	2,2		
инженерно-технические услуги и услуги в области строительства	-12,2	-21,2	-28,8	-10,7	-3,7	-17,8	-10,8	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-6,3	11,1	8,4	8,3		
производство услуг и услуг в области строительства	-8,4	0,4	-8,3	-3,8	-8,3	-8,3	8,2	2,8	-8,8	-1,8	-8,8	8,1	-1,8	-1,8	2,8		
в т.ч.																	
машиностроение	8,8	-8,7	-8,8	-8,7	-8,7	-8,8	8,4	8,4	1,7	8,8	7,8	8,8	8,8	8,8	8,8		
машиностроение и продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,8	-4,1	8,1	8,8	-8,2	8,1	4,8	4,2	8,3	8,8	8,2		
машиностроение и продукты	18,8	11,8	28,3	17,8	24,2	18,8	11,8	12,8	18,8	18,8	28,8	18,3	28,1	18,1	-8,4		
машиностроение и продукты	-7,2	8,3	-8,8	8,4	-8,8	-10,2	-8,3	8,3	-1,8	3,7	8,8	-1,8	-8,1	8,2	8,2		
производство прочих машиностроительных изделий	-8,4	-8,8	-8,1	-8,2	-8,8	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	4,3	-8,3	7,8	13,3	8,8		
машиностроительные изделия	8,8	-8,4	1,8	-8,3	-8,7	-8,1	-8,1	2,2	4,8	8,8	8,8	3,8	8,7	8,8	8,7		
в т.ч.																	
машиностроение	-1,3	-4,1	-4,1	-8,8	-1,7	-8,4	-18,2	-2,4	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	1,8		
машиностроительные изделия	13,8	-1,3	18,8	7,8	-1,8	21,2	8,8	18,3	28,8	28,8	38,8	38,7	18,2	8,12	38,8	28,8	

в % к соответствующему показателю 2021	янв. 25	фев. 25	март 25	апр. 25	май 25	июн. 25	июл. 25	авг. 25	сент. 25	окт. 25	нояб. 25	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Машиностроительный сектор	7,1	4,4	8,8	7,8	-8,1	18,7	10,6	7,8	12,4	22,3	24,1	17,8	28,4	27,8	28,8		
в т.ч.																	
машиностроение	11,8	9,8	9,2	12,8	18,4	11,8	7,8	13,7	12,2	21,8	28,8	18,8	27,2	27,8	28,4		
машиностроение	-4,8	-12,3	-10,8	-8,8	2,8	-7,3	-8,8	-8,8	1,8	12,2	18,8	8,8	8,8	11,8	20,8		
машиностроение	-8,2	-14,8	-8,8	-12,3	-18,8	-8,7	-11,8	-12,3	8,8	2,3	4,3	-2,4	1,8	7,3	8,1		
машиностроение	23,8	-10,3	-18,8	-28,7	-28,8	-28,8	-28,8	-28,8	-1,2	18,2	12,8	10,1	18,8	28,8	18,8		
машиностроение	28,3	8,4	8,8	38,1	8,8	12,2	8,8	28,8	31,8	34,2	38,8	32,8	30,2	30,7	28,8		
прочая промышленность	-1,8	-8,8	2,4	-1,4	2,8	-8,2	-1,1	-2,7	1,8	-14,2	17,8	8,2	18,8	14,7	7,8		
в т.ч.																	
машиностроение	-1,8	-1,8	-8,8	-8,7	-4,2	-12,7	-12,8	-12,8	-1,2	18,3	8,8	12,7	18,8	28,8	11,8		
машиностроение	2,8	2,1	-2,4	8,8	-8,4	12,8	3,1	-2,3	1,4	12,8	7,1	8,7	18,8	14,7	13,4		
машиностроение	8,8	8,4	4,3	1,1	3,7	-2,3	1,8	-1,1	3,8	14,1	21,7	8,8	13,8	11,8	8,2		
Обеспечение электроэнергией, газа и тепла	-1,7	-2,4	1,3	8,1	1,2	-8,2	-8,8	8,1	-4,8	-2,4	-8,1	2,8	2,2	8,3	8,8		
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	-2,3	-2,3	-4,8	-8,8	-8,8	-8,8	-4,3	-2,3	1,8	2,8	2,8	4,8	4,8	8,3		

Источник: Росстат, данные Министерства России

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782fbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

С 10 по 19 февраля 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2031 г.

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 10–19 февраля 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,6	1,5	1,8	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,7	2,8	2,9	2,9	2,8	2,8
Реальный располагаемый доход, % прироста	3,1	2,1	1,4	1,5	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	-3,9	3,8	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	17,00	11,75	8,84	8,09	7,85	7,85	7,56
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	104,9	108,8	110,3	111,6	113,9	117,2	118,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,4	64,3	64,0	66,1	66,0	67,5	72,9

Источник: <https://dcenter.hse.ru>.

4.2. Обзор рынка жилой недвижимости Новосибирской области и Новосибирска

За год стоимость квадратного метра в новостройках Новосибирска выросла на 9,3%, на вторичном рынке — на 4,2%, показало исследование РБК Новосибирск на основе данных сервиса «Домклик».

Таким образом, рост цен на новостройки превысил официальный прогноз по инфляции на год, который, по оценке вице-премьера РФ Александра Новака, составит 6%. В среднем, стоимость квадратного метра на первичном рынке составила 172,5 тыс руб./кв.м, на вторичном — 129,3 тыс. руб./кв.м.

Среди новостроек выше всего рост в сегменте студий и однокомнатных квартир — 11,8 и 10,0% соответственно, на вторичном рынке — в сегменте студий и двухкомнатных квартир.

**Динамика цен на квартиры в Новосибирске,
декабрь 2024-2025 гг, %**

	Вторичный рынок	Новостройки
В целом	4,2	9,3
Студия	7,5	11,8
Однокомнатные	3,2	10,0
Двухкомнатные	6,4	9,3
Трехкомнатные	2,0	6,5

* На основе данных сервиса Домклик, декабрь 2024 г.

РБК
НОВОСИБИРСК

Источник: <https://nsk.rbc.ru/nsk/05/01/2026/695b9b999a794723a2f455c1>

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в Новосибирской области

Продажа | Аренда

Регион: Новосибирская обл. | Тип недвижимости: Квартиры | Период: 3 года | Задачность: Нет

Стоимость в валюте: ☒ рубль ☐ доллар ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Новосибирская область. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.04.2026)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м²)	157 881 руб.	- 5 619 руб. за м²	2 700 000 – 21 800 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м²)	132 651 руб.	+ 3 006 руб. за м²	2 700 000 – 21 800 000 руб. за объект

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Новосибирской области, изменение к апрелю 2026 г.:

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
21 апреля 2026	157880.9	+1.00%	132651	+0.00%
07 апреля 2026	154008.6	+15.01%	130168.4	+0.00%
24 марта 2026	131636.7	-20.47%	126195.9	+0.00%
10 марта 2026	155581.2	+8.29%	132457.2	-0.00%
24 февраля 2026	158224.3	+1.64%	132031.8	+0.00%
10 февраля 2026	155624.7	+8.89%	132435.6	+0.00%
29 января 2026	155482.6	+8.37%	130044.3	+0.00%
14 января 2026	154991.5	+3.32%	128818.8	+0.00%
23 декабря 2025	149755.1	+2.26%	127342.5	-0.00%
09 декабря 2025	146389.2	+6.36%	131285.6	+0.00%
25 ноября 2025	145045.3	-4.73%	131104.4	+0.00%
11 ноября 2025	152747	+8.61%	130778.8	+0.00%
26 октября 2025	138372.9	+0.3%	130015.3	-0.00%
14 октября 2025	137120.6	+3.04%	130289.9	+0.00%
30 сентября 2025	132995.2	-6.91%	128822.7	+0.00%
16 сентября 2025	142152.7	-3.2%	128777.8	-0.00%
02 сентября 2025	146703.6	-3.04%	128813.3	+0.00%
19 августа 2025	151450.8	-5.38%	128748.6	+0.00%
05 августа 2025	159682.1	+6.20%	128592.6	-0.00%
22 июля 2025	148565.2	-8.38%	128894	-0.00%
06 июля 2025	162094.6	-0.17%	128189.7	-0.00%
24 июня 2025	162374.3	+1.62%	129645.5	-0.00%
10 июня 2025	158746.7	-1.18%	130296.8	-0.00%
27 мая 2025	161594.8	+0.0%	130463.3	+0.00%
13 мая 2025	161288.6	-1.37%	129661	+0.00%
29 апреля 2025	163479.5		128541.6	

Источник: <https://novosibirskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в Новосибирске

Продажа Архив
 Регион: Новосибирск
 Тип недвижимости: Квартиры
 Период: 1 год
 Зависимость: Нет
 Стоимость в валюте: ☒ рубль ☐ доллары ☐ евро
 Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Новосибирск, Квартиры в новостройках и жилых комплексах, Квартиры (вторичный рынок), Квартиры. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.04.2026)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м²)	166 471 руб.	+ 78 руб. За м²	3 000 000 ... 24 090 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м²)	138 832 руб.	+ 4 076 руб. За м²	3 000 000 ... 24 090 000 руб. за объект

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в Новосибирске, изменение к апрелю 2026 г.:

Динамика средних цен

Дата	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м², руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м², руб.	Изменение
21 апреля 2026	168471.2	+0.77%	138832.3	+1.0%
07 апреля 2026	167182.3	+23.51%	136328.2	+3.25%
24 марта 2026	127876.1	-30.39%	131204.3	-5.87%
10 марта 2026	166742.6	+0.36%	130638.3	-0.55%
24 февраля 2026	166112.8	+1.76%	140401.5	+0.29%
10 февраля 2026	163191.6	+0.54%	140000.1	+1.75%
29 января 2026	162309.2	+1.21%	138343.8	+2.88%
14 января 2026	160337.5	+3.12%	135447.4	+1.44%
23 декабря 2025	162121.3	+3.88%	132493.3	-0.28%
09 декабря 2025	148216.3	+1.35%	136008.3	+0.16%
25 ноября 2025	144249.3	-8.73%	137791.6	+0.40%
11 ноября 2025	156847.8	+14.42%	137129	+0.34%
28 октября 2025	134224.1	-2.32%	136246.6	-0.50%
14 октября 2025	137404.6	+4.27%	137042.2	+1.8%
30 сентября 2025	131592.9	-6.03%	135129.8	+0.27%
16 сентября 2025	140322	-4.59%	134830	+0.08%
02 сентября 2025	146714.9	-8.19%	134547.4	-6.7%
19 августа 2025	146068.9	-5.52%	134878.5	+0.19%
05 августа 2025	155099	+6.7%	134443.3	-0.32%
22 июля 2025	144711.5	-9.17%	124878.5	-0.88%
08 июля 2025	157978.8	-6.6%	135609	+1.79%
24 июня 2025	160401.7	+0.38%	132419.3	+0.10%
10 июня 2025	167754	-0.41%	132178.4	-0.14%
27 мая 2025	168440.2	+0.68%	132366.5	+1.47%
13 мая 2025	162302.1	-0.66%	135348.5	+0.44%
29 апреля 2025	168392.8		134756.4	

Источник: <https://novosibirsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

Итоги:

На рынке первичной недвижимости Новосибирской области с ноября 2025 года наблюдается то ~~снижение~~, то повышение цен. По состоянию на апрель 2026 года средняя цена квартиры в новостройке в Новосибирской области достигла 157 860 руб. за кв.м., что больше предыдущего месяца на 20%.

В декабре 2025 года на рынке вторичной недвижимости Новосибирской области наблюдается то ~~снижение~~, то повышение цен. Средняя стоимость квартиры (вторичный рынок) в Новосибирской области достигла 132 651 руб. за кв.м., что меньше предыдущего месяца на 5%.

На рынке первичной недвижимости Новосибирска с ноября 2025 года наблюдается то ~~повышение~~, то повышение цен. По состоянию на апрель 2026 года средняя цена квартиры в новостройке в Новосибирске – 168 471 руб. за кв.м, что больше предыдущего месяца на 30%.

На рынке вторичной недвижимости Новосибирска с декабря 2025 года наблюдается то ~~повышение~~, то повышение цен. По состоянию на апрель 2026 года средняя цена квартиры в Новосибирске – 138 832 руб. за кв.м, что больше предыдущего месяца на 5%.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Улучшенная
Иные факторы	Отсутствуют

По результатам анализа вышеперассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 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.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его 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).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов, представленных к продаже в районе расположения объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер инв.лога
флажок	Новосибирская обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский, ул Лучезарная, д 16, кв 51	Объект оценки
1	Новосибирская обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский, ул Французский квартал, д 10	1
2	Новосибирская обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский, кв-л Альпийский, д 2	2
3	Новосибирская обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский, кв-л Альпийский, д 10	3
4	Новосибирская обл, Мошковский р-н, поселок Октябрьский, ул Французский квартал, д 14	4

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 2-9%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультациях с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях.

Корректировка вводилась согласно статье: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 4 квартал 2025 г.» НРО РОО. Автор: Живаев М.В.

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	15	9
Офисные здания и помещения	2	15	9
Производственно-складские здания и помещения	3	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	4	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	2	20	11
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	28	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	5	21	13
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	10	7
Квартиры	2	9	6
Дома	2	11	7

Корректировка принята в размере (-) 6%

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка по данному элементу сравнения не вводилась.

Корректировка на материал стен дома.

Как правило, квартиры в блочных и панельных домах дешевле квартир в кирпичных и кирпично-монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам. Причиной этому служит одна из главных проблем панельного домостроения – обеспечение теплоизоляции, а по причине низкого качества строительства, зачастую не удается обеспечить хорошую теплоизоляцию межпанельных швов.

Корректировка вводилась на основе исследований Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по данным по состоянию на 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/>).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или железобетонный ленточный. Стены - каменные из пено- или газоблоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,51	0,60	0,55

Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3, расположенных в кирпичных домах, принята в размере (-) 4%.

Корректировка на этаж.

Корректировка вводилась на основе исследований Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по данным по состоянию на 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/>).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	13,1%	9,4%

Корректировка принята в размере (+) 4% для аналога №1, расположенном на последнем этаже.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка рассчитывается по формуле, приведенной в статье «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2025 г.» Автор: Живаев М.В., член НРО РОО.

$Кор.пл = (S_{00}/S_{0c})^{кт}$

где Кор.пл - величина корректировки на площадь, %;

S_{oo} - площадь объекта оценки;

S_{ac} – площадь объекта сравнения;

kt - коэффициент торможения.

Для определения коэффициента торможения воспользуемся таблицей, приведенной в статье М.В. Живаева, 2025 г.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,27	-0,14
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,27	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,22	-0,12
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	-0,01	-0,22	-0,12
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Квартиры	-0,01	-0,26	-0,14
Дома	-0,01	-0,25	-0,13

Рассчитаем корректировки:

$Kop = (66,2/57,7)^{-0,14} = 0,98$; $(0,98 - 1) \times 100\% = -2\%$. Корректировка для аналога №1 принята в размере (-) 2%.

$Kop = (66,2/70,9)^{-0,14} = 1,01$; $(1,01 - 1) \times 100\% = 1\%$. Корректировка для аналога №2 принята в размере (+) 1%.

$Kop = (66,2/75)^{-0,14} = 1,02$; $(1,02 - 1) \times 100\% = 2\%$. Корректировка для аналога №4 принята в размере (+) 2%.

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлторами. Поправка составляет 2%.

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, имеют по 1 совмещенному сан. узлу. Корректировка не вводится.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами, а так же при учете мнения экспертов-строителей. В среднем, различие стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии от квартиры без данного улучшения составляет 2%.

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, квартиры с балконом (лоджией). Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Все объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки. Корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие мебели/техники.

Корректировка вводилась на основе исследований Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по данным по состоянию на 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/>).

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 не 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 её 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 принята в размере (-) 4% для аналога №4 с мебелью

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

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

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон.

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника.

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад.

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются - «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы.

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{l=1}^n (s_{l+1})})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{l=1}^n (s_{l+1})})}$$

где;

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

5 166 049 (пять миллионов сто шестьдесят шесть тысяч сорок девять) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **61 976** (шестьдесят одна тысяча девятьсот семьдесят шесть) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведения оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа Оценщик обоснованно выбирает результат, полученный при использовании сравнительного подхода, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, 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.

С учетом вышесказанного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	5 166 049	1,0	5 170 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51, составляет: 5 170 000 (пять миллионов сто семьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 62 024 (шестьдесят две тысячи двадцать четыре) доллара США

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_p}{i \cdot t_d \times m} \times K_e \left(1 + \frac{1}{m}\right)$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_d), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 16,15% (Московская биржа, <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	5 170 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	16,15
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (t _{рд}), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (t _л), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	4 310 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51, составляет: 4 310 000 (четыре миллиона триста десять тысяч) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Задание на проведение оценки от 19.08.2026г.;
- Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.;

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- <https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=0190fde6-13b6-78d3-bdc8-452f12a5fbed&typeCode=1>
- Задание на проведение оценки от 19.08.2026г.
- Московская биржа, <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- https://www.avito.ru/sokur/kvartiry/2-k_kvartira_577_m_33_et_7979981027?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJkUk5lcVNScGluWDZFOGQzIj9HRiN-D8AAAA
- https://www.avito.ru/sokur/kvartiry/3-k_kvartira_709_m_45_et_7990984892?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJkUk5lcVNScGluWDZFOGQzIj9HRiN-D8AAAA
- https://www.avito.ru/sokur/kvartiry/2-k_kvartira_659_m_25_et_8279353416?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QIAAAA
- https://www.avito.ru/sokur/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_23_et_8217566358?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJkUk5lcVNScGluWDZFOGQzIj9HRiN-D8AAAA
- <https://giokn.nso.ru/page/3920>
- <http://maps.yandex.ru>
- <https://stroimsk.ru/novaya-programma-remontov-i-piatietazhnik>

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».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

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.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. — 2003 г. - №4 — С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ПОЛИС № 922/2860644448
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027706042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО «Москва», БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя.

г. Новосибирск		Дата выдачи полиса «06» августа 2025 г.
Страхователь:	Богданов Антон Андреевич, Дата рождения: 07.03.1988г. Адрес по месту регистрации: г. Новосибирск, ул. Военная 9/1 кв. 133 Паспорт: 5016 №614539 выдан 18.11.2016 Отделением УФМС России по Новосибирской области в Октябрьском районе г. Новосибирска Член СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» E-mail: _____ тел. _____	
Представитель страховщика:	Вожжова Ю.Ю.	Код 11680173

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.08.2025г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.08.2026г.
2. Объекты страхования:	На противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 27.08.2022 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), возникших следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страховые осуществляются без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	8.635 (Восемь тысяч шестьсот тридцать пять) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 27.08.2025г. исключительно

Страхователь

Страховщик

-1-

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полиссом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании иска в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судебной копией вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выплатополучателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полисса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полисса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, иска), то действие настоящего Полисса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение срока исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полисса по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полисса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полисса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования и Полисса, с заверенными Правилами страхования соглашения в договоре.

Страхователь:

М.П. (подпись)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042382-1

« 29 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Богданову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

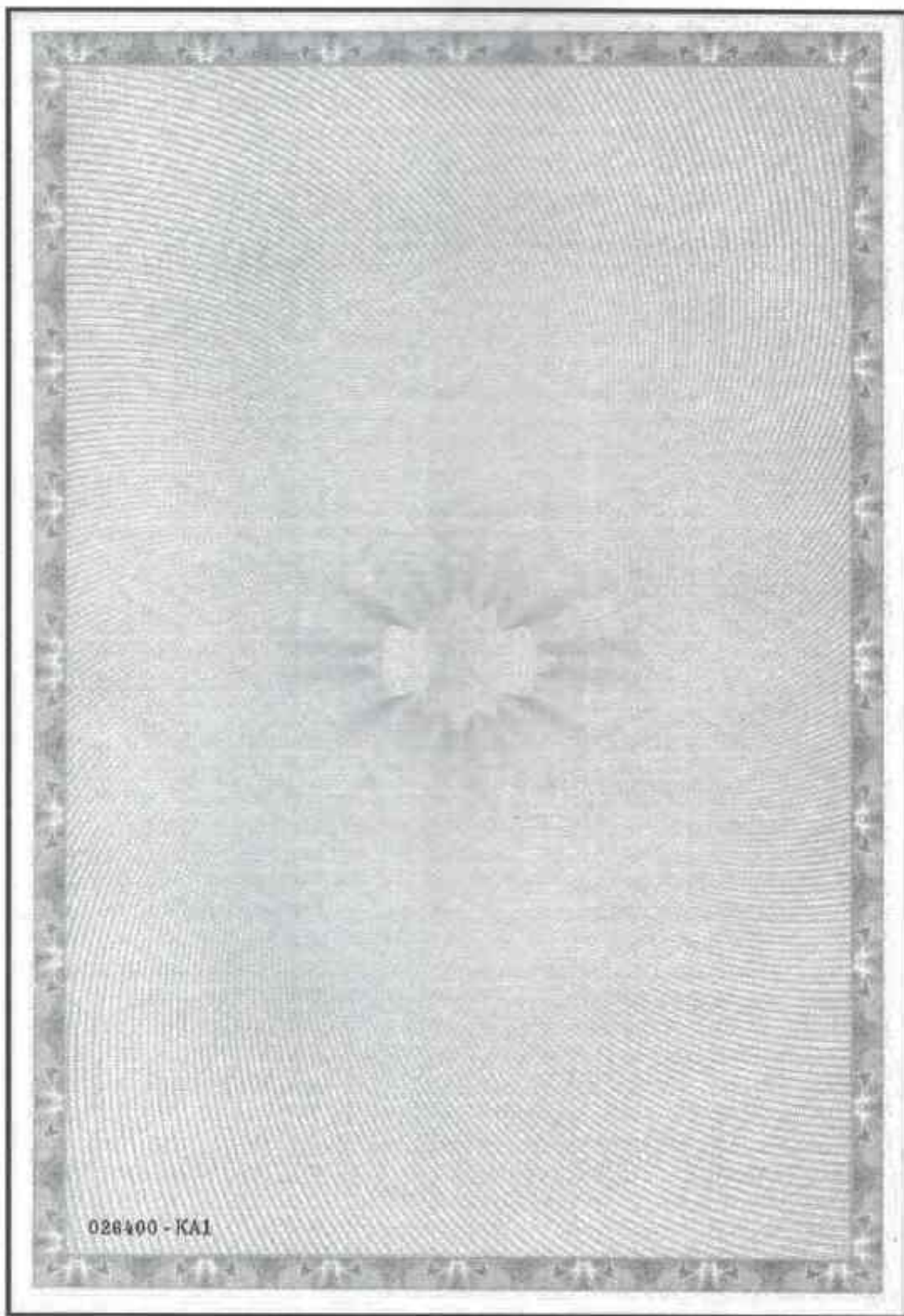
от « 29 » июля 20 24 г. № 363

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » июля 20 27 г.

Аттестация проводится в соответствии с требованиями





ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

Саморегулируемая
организация оценщиков

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков»
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.sros-ovet.ru, mail@sros-ovet.ru

**Выписка № 62062
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

Богданова Антона Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Богданов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и исключен в реестр оценщиков 22.11.2013 за регистрационным номером № 1172

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042382-1 от 29.07.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости", №046874-2 от 06.12.2024 по направлению "Оценка движимого имущества".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(или ипотечным заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30.06.2025

Дата составления выписки 30.06.2025

Старший специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова



ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2931683150

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашети, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «16» декабря 2025г.

Валюта страхования: Российский рубль

Страхователь:	ООО «Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности» Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, Красный проспект, 42, офис 301 ОГРН 1025402465824 ИНН: 5406142340 тел. (383) 222-10-28 р/с 40702810944050003109 в Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Новосибирск БИК 045004641
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.01.2026г. по 24 часа 00 минут 09.01.2027г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.01.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или приравненным Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 100 (Двадцать две тысячи сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2931683150 от 16.12.2025 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Вожжова Юлия Юрьевна Код 11680173

Заявитель Правил страхования полиса. С указанными
Правилами страхования ознакомлен и одобряет.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П.

По Договору № РГ-Д-Д-1-38-902/2025/1201/42340 от 16.12.2025

№ п/п	Ф.И.О. сотрудника	Должность	Штатный / внештатный	Стаж работы в рамках оценочной деятельности	Дата начала трудового стажа в организации	Наличие профессионального образования в рамках оценочной деятельности	Наличие страхового полиса страхования гражданской ответственности	Членство в СРОО
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Богданов Алексей Андреевич	Оценщик	Штатный	9 лет	01.08.2005 г.	Есть	Есть	Состоит
2	Давыдова Светлана Владимировна	Оценщик	Штатный	10 лет	05.05.2010 г.	Есть	Есть	Состоит
3	Игнатьева Юлия Владимировна	Оценщик	Штатный	5 лет	04.07.2016	Есть	Есть	Состоит



Директор Богданов А. А.
(Ф.И.О. и должность подписавшего)

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Задание на проведение оценки от 19.08.2026г.

Задание на проведение оценки № Б/н

г. Новосибирск

«19» августа 2025 г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Дятлова Романа Геннадьевича, действующего по доверенности от «18» марта 2024 года № 350000/2281-ДР, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Богданова Антона Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, согласовали настоящее Задание на проведение оценки (далее – Задание) в Договору на оказание услуг по оценке № 410 от «23» марта 2025 г. (далее – Договор) со следующими основными условиями:

1.1. Объект(ы) оценки:

- Двухкомнатная квартира площадью 66,2 кв. м, по адресу: Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Баргакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51, с кадастровым номером 54:18:020401:14047.

1.2. Права на Объект(ы) оценки, участвующие при определении стоимости Объект(ов) оценки: право собственности.

1.3. Цель оценки: для банкротства.

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений.

1.5. Вид стоимости имущества (способ оценки):

1.6. Осмотр Объект(ов) оценки: внешний.

1.7. Сведения, необходимые для организации осмотра Объект(ов) оценки:

1.8. Дата оценки: _____

1.9. Срок проведения оценки: 3 (три) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

1.10. Допущение и ограничения, на которых должна основываться оценка: без отделки/требуется капитальный ремонт.

1.11. Стоимость оказания услуги по проведению оценки: 2 600 (Две тысячи шестьсот) рублей 00 копеек, стоимость услуг НДС не облагается.

1.12. Оценку осуществляет(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) сотрудник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)):

Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков № _____ 40 регистрационным № _____ Место нахождения: _____ Риск ответственности Оценщика застрахован в Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в соответствии с Полисом №922/2931083150, выданным 16.12.2025 г., действующим с 10.01.2026 г. по 09.01.2027 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.13. При проведении оценки Объект(ов) оценки по настоящему Заданию будет применяться следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценок, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

* Необходимо указать применяемые стандарты оценки.

Задание на проведение оценки от 19.08.2026г.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 268;
- Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 269;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя

Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте Задания, застрахован в соответствии с Полисом № 2121864030001, выданным 22.12.2020 г., действующим с 10.01.2021 г. по 09.01.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

1.15. Настоящее Задание является приложением и неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке № 450 от «20» марта 2023 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:



От имени Исполнителя:



Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральное государственное унитарное предприятие
«Федеральный центр информации в области юстиции»
Федеральный реестр сведений о документах об образовании и
обучении, а также о ученых степенях и званиях



Судами в арбитражных делах рассматриваются

На основании запроса от 19.08.2026, поступившего из рассмотрения 19.08.2026, сообщаем, что данные по теме Единого государственного реестра жилищности.

Подлинник			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 1	Всего листов раздела 1, 2	Штамп регистрации: А	Дата выдачи выписки: Б
(01.06.2025) № КУИОБ-007/2025-11920120			
Кадастровый номер:	54-18-0070101-0407		
Номер кадастрового участка:	54-18-0070101		
Дата поступления кадастрового номера:	04.06.2024		
Регистраторский государственный учётный номер:	госрегистраторск		
Адрес:	Республика Татарстан, Новообразованная область, 36 муниципальный район Ямало-Ненецкий, сельское поселение Бердичевский сельсовет, посёлок Давыдовский, улица Луговая, дом 16, квартира 81		
Полномочия:	ст. 2		
Назначение:	Жилищное		
Назначение:	жилищное назначение		
Номер, под которым на котором зарегистрировано помещение, нежилое место:	Этаж ЖЗ-2		
Тип жилого помещения:	Многоквартирный		
Содержание стоимости, руб.	4190464.45		
Кадастровые номера объектов недвижимости в пределах которых расположен объект недвижимости:	54-18-0070101-14075		
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым образованы объекты недвижимости:	госрегистраторск		
Кадастровые номера объектов недвижимости:	госрегистраторск		
Сведения и включенные объекты недвижимости в состав предприятия или индивидуального владельца:	госрегистраторск		
Сведения и включенные объекты недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	госрегистраторск		
Части разграниченного использования:	госрегистраторск		
Сведения и включенные объекты недвижимости в рознично-объект не исключенных объектов:	госрегистраторск		

1. Имя и фамилия автора 2. Адрес автора 3. Телефон автора 4. Электронная почта автора	5. Наименование организации 6. Адрес организации 7. Телефон организации 8. Электронная почта организации	9. Наименование организации 10. Адрес организации 11. Телефон организации 12. Электронная почта организации
--	---	--

Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.

[illegible]

 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ	Қызылорда облысының білім бөлімі Ақмола аудандық білім бөлімі Ақмола аудандық білім бөлімі Ақмола аудандық білім бөлімі	Ақмола аудандық білім бөлімі Ақмола аудандық білім бөлімі Ақмола аудандық білім бөлімі Ақмола аудандық білім бөлімі
--	---	---

Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.

Figure 2. Study 2.

Business as Usual is a free guide to help you get the most out of your business. It's available at www.bizjournals.com.

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

[illegible]

2007-07-11 10:00:00

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

PHILIPPE BOUAFIA/REUTERS/DAVID J. PHILLIPS

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/000000>; this version posted January 1, 2016. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Пояснение			
ИДН объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Листов раздела: 5	Листов листов раздела: 5
19.08.2026г. № КУОИ-003/7036-111/00120			
Идентификационный номер:		54 14 050401 14047	
4.2	информация об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона получения разрешения, согласия	данные отсутствуют	
	информация об упрощенном заказе и в договоре упрощенного заказа, если такой договор заключен для упрощенного заказа	данные отсутствуют	
	информация о документе, который удостоверяет право на обременение документарной записью или записью о записи		
	информация о наличии ограничений при заключении в Едином государственном реестре недвижимости		
	вид	Ипотека в силу закона	
	предмет	Квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Мотавкинский район Мотавкинский, с/поселок поселение Баранский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Луначарова, дом 16, квартира 31, площадь 66,2 кв.м, с кадастровым номером 54 14 050401 14047	
	дата государственной регистрации	02.04.2024 (04.04.24)	
	номер государственной регистрации	54 14 050401 14047.54.04.02/2024.2	
	срок, на который установлен срок ипотеки при оформлении ипотеки	Срок ипотеки с 22.11.2023 по 30.11.2025 с даты фактического предоставления денежных средств	
	информация о документе, удостоверяющем ограничение права и обременение объекта недвижимости	Лист 015 (Дубликат акционерного общества) 0000 770207030.04.04.02/2024.0000	
	информация о возможности предоставления ипотеки	данные отсутствуют	
	информация о предоставлении ипотеки	данные отсутствуют	
	показание государственной регистрации	ИДН ЕГРН об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости: 54 14 050401 14047.54.04.02/2024.2	
	информация об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона получения разрешения, согласия	данные отсутствуют	

 ДОКЛАДЫ И ОТЧЕТЫ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 125080, Москва, Мясницкая улица, дом 26А 7(495) 995-5000		информация, предоставленная
--	--	-----------------------------

Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.

Лист 5

Наименование вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Лист листов раздела 2-3	Лист раздела 3	Лист листов раздела 4
(9.08.2026) 94:07/004-001/2026-11/020120			
Кадастровый номер:		54:18:0204011-0047	
	сведения об управлении землей и в договоре управления землей, если такой договор заключен для управления землей	данные отсутствуют	
	сведения о земельном праве, который осуществляется органами исполнительной государственной власти или муниципальной власти		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об объекте		
3	Правомы участия в законном строительстве	не зарегистрировано	
4	Закладочные в судебном порядке право требования	данные отсутствуют	
5	Сведения о возможности предоставления третьим лицам поручениями данными физического лица	данные отсутствуют	
6	Сведения о ограничениях в отношении земельно-правовых прав	данные отсутствуют	
8	Сведения и наличие сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
11	Применяемость в отношении и наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, введен в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ВЫДАН ЗАКОННО СЛУЖБЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ КАДАСТРА И СРЕДСТВ ЗЕМЕЛЬНЫХ И НЕИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ Министерства экономического развития Российской Федерации Адрес: Москва, ул. Земельно-кадастровая, д. 10 Дата выдачи: 19.08.2026 14:08:00	Инициалы, Фамилия

Выписка из ЕГРН от 19.08.2026г.

Листа 8 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещений, занятых вето на этаже (или на этаже)

Помещение			
ИДН объекта недвижимости			
Этаж №1 этажа 3	Этаж/этаж/этаж №1	Этаж/этаж/этаж №1	Этаж/этаж/этаж №1
19.08.2026г. № ЕУИИ/01/2026-11106120			
Кадастровый номер: 54:10/00801/14/01			
Помещение/этаж/этаж №1			
			
Масштаб 1:200			

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ (РОССТАНДАРТ) Формы, утвержденные в установленном порядке Согласно: ГОСТ Р 51069-2002	ИДН объекта недвижимости	ИДН объекта недвижимости
---	---------------------------------	---------------------------------

15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра

lkrosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



Помещение
 Дата обновления информации: 21.06.2024

ДЕЙСТВИЕ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	54:18:020401:14047
Дата присвоения кадастрового номера	04.06.2024
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, улица Лучезарная, дом 16, квартира 51
Площадь, кв.м	66,2
Назначение	Жилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4198464,35
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	21.06.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 54:18:020401:14047-54/163/2024-1 от 02.08.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 54:18:020401:14047-54/163/2024-2 от 02.08.2024 Запрещение регистрации № 54:18:020401:14047-54/163/2025-3 от 27.03.2026

Аналог 1

4 650 000 P

Abstract

○ done ?

DT 4.55 (2) 2.7 min 9°

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, пос.
Октябрьский, ул. Французский квартал, 10
[показать на карте]

8 936 559-13-80

1172 *Journal of Interpersonal Violence* 26(7)

Рассчитать ипотеку
по 45 738 руб. в мес.

Спросите у продавца

Discussion

818 JOURNAL OF MANAGEMENT INQUIRY / December 2004

Сторона, которую рассматривают как

Downloaded from <http://ajphaphysiol.org/>

Stavka 10.000.000,00 rubla

63. <http://www.hilltophills.com> © 2004-2005 Hill Top Hills, Inc.

Introduction and the Hypotheses

Parasitica et animalia. Etymologiae

Рыночная цена

Downloaded At: 11:52 11 September 2009

89365591380

Аналог 1

https://doi.org/10.1016/j.jmb.2017.04.001

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 527 м²
Площадь кухни: 10 м²
Этаж: 3 из 3
Тип здания: изолированное

Высота потолка: 5 м
Самый удобный
Ванна: требует ремонта
Стоимость ремонта: от 629 000 Р за 277 м²
Средняя площадь: свободная

4 650 000 ₺ 

803.588 8 14 61

О ДЕНЕ

От 4,85 до 47 млн ₽
Новоильинская ул., Мошнинский р-н, пос.
Сыктывкарский, ул. Французской Каналы, 10
Показать на карте

Рыночная цена

Платежные поручения на сумму 200 000 руб.



Оценка Алтыо учитывает данные о квартале, доме и районе.
Год постройки, расположение, ремонт и т.д. 12 параметров.

Расположение

Новосибирская обл., Московский р-н, пос. Октябрьский, ул. Френкельский квартал, 10

Researcher's name:

Описание

Представлена квартира свободной планировки в современном интерьере!
Идеальное сочетание комфорта и природы
Представлена вашему вниманию просторную квартиру свободной планировки в развивающемся микрорайоне, окруженном живописными березовыми рощами и чистыми водоемами. Это идеальное место для тех, кто ценит комфорт, природу и современный уровень жизни.

Copyright © 2011 Wolters Kluwer Health | Lippincott Williams & Wilkins

Простор и свет: французский балкон, огромные окна и высокие потолки (до 4,5 метров) используют пространство светом и создают ощущение свободы.

Внутренний двор: функциональные обустроены над сауной, для приятного времяпрепровождения — будь то сытный рабочий кофеин или детская игра на площадке.

Чистая правда: квартира находится в собственности, без обременений. Является готовой для переезда, созданный с любовью и заботой о будущих жильцах.

Балконные дома в едином стиле с французскими балконами.
Уютные, балконами, открытые дворы без затененной, оборудованные современными удобствами.
Площадки с тренажерами и баскетбольной площадкой. Регулярная уборка территории домов — метод «сухого» лезвия — удаление травы и цветущих клумб.

Спросите у продавца

Downloaded by [University of California, San Diego] on 09 May 2015

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

Copyright © 2009 John Wiley & Sons, Ltd.

WORKING WITH THE
WORKING WITH THE

Address: alex@cs.cmu.edu
 Alex C. Myers

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 291–297

Подписывающиеся на рассылку:

1. *Spizella socialis* (L.)
 2. *Spizella socialis* (L.)

Cow

89365591380

Аналог 1

Эта квартира - идеальный выбор для тех, кто мечтает о жизни в гармонии с природой, но при этом желает жить под рукой всей необходимой инфраструктуры. Здесь вы найдете баланс между тихой загородной жизнью и удобствами города. Закажите прямо сейчас, чтобы заглянуть на проспекте и убедиться во всех преимуществах лично.

Код публикации: 390611
 Номер в базе: 12406784

О доме

Новосибирская обл., Мухоморов с-ль, пос. Октябрьский, ул. Франковский квартал, 10
 Площадь: 44 кв.м

8 936 559-13-80

Рассчитать ипотеку
 от 44 736 руб./мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте

Когда можно посмотреть?

Откуда можно посмотреть?

Закрыть окно просмотра?

Оценить объект

Подписать на рассылку

Получить консультацию

8 936 559-13-80

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От ипотеки

Стоимость жилья: 4 650 000 руб.
 Персональный взнос: 1 395 000 руб. 30% 20 лет

2 предложения от банков

Ипотека от 44 736 руб./мес. 12,4% 24 079 руб.

0,25% для клиентов Авито 0,5% для клиентов Авито 0,5% для клиентов Авито

Смотреть предложения Получить доступ к ипотеке

8 936 559-13-80 Показать все объявления 0000

89365591380

3-к. квартира, 70,9 м², 4/5 эт.

6 550 000 £ [illegible]

Q 2246 *

228 0.50 m/s

Новосибирская обл., Московский з-н, пос.
Октябрьский, жилой комплекс Алагейский
квартал, 2

Discovering new insights

8 863 542-27-24

Harvard's Contribution

Рассчитать ипотеку
— 60 сек. —

Спросите у продавца

2000-2001, 2 year

© 2012 John Wiley & Sons, Ltd.

Learn more about us at www.hillcountry.com

2400 J. Neurosci., June 23, 2010 • 30(25):2393–2404 • 2401

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

1. **Адрес:**
 111111, г. Москва, ул. Пушкина, д. 10

0174 200049 (T2D 34)

Registration is required.

Journal of the
Korean Association of
Cultural Anthropology

Coof

89835422724

2-к. квартира, 65,9 м², 2/5 эт.

6 100 000 ₽

О доме >
От 3,23 до 6,65 млн ₽
Новосибирская обл., Новосибирский р-н, пос. Октябрьский, жилой комплекс "Алтайский квартал", 30
Площадь: 65,9 м²

8 960 955-85-39

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом

Рассчитать ипотеку
от 6,5% годовых

Спросите у продавца

Звоните

Как мне посмотреть?

Смотреть онлайн-тур?

Заказать выездной показ?

Услуги риэлтора: Полюха
Агентство
на время с 2018 года
10% комиссии

Пополнить на продажу

Выход из объявления
или Александров

Рыночная цена
Получите оценку стоимости

89609568539

Особенности

[Hakkımızda](#)
[Gizlilik](#)
[Kullanım](#)

6 100 000 ₺

01 0000 00 00

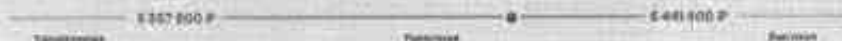
О квартире

Общая площадь: 65,9 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 48 м²
Этаж: 2 из 5
Балкон и/или лоджия: балкона
Тип здания: многоквартирный

Вид топлива: 2,0 л
Состояние: исправный
Оснащение: двор, на улицу
Вид топлива: 2,0 л
Состояние: исправный
Оснащение: двор, на улицу
Вид топлива: 2,0 л
Состояние: исправный
Оснащение: двор, на улицу

Рыночная цена

Получите бесплатно на сайте www.1000000.com



Оценки Авиты учитывают данные с квартиры, дома и района
Підпорядковані, розподілені, розкриті в над 10 мільйонів

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 5 августа 2009
- ✓ Не изданы постановления об отобрании (с)
- ▲ На объект нет в собственности, ипотека, арест или зпм

Расположение

Иркутская обл., Мухоморовский р-н, пос. Октябрьский, восточная окраина. Аэрофотосъемка, 1955

Think you're ready?

Описание

Abstract: The purpose of this study was to determine the effect of a 12-week training program on the physical fitness and health of middle-aged women. The study was conducted in a community-based setting. The participants were 30 middle-aged women who were randomly assigned to either a training group or a control group. The training group participated in a 12-week program of aerobic and strength training, while the control group did not. The physical fitness and health of the participants were measured at baseline and at the end of the 12-week program. The results of the study showed that the training group had significantly higher levels of physical fitness and health than the control group at the end of the 12-week program. The findings of this study suggest that a 12-week training program can improve the physical fitness and health of middle-aged women.

89609568539

Good

О д р е м е »

[illegible]

8 860 958-85-39

Manuscript contribution

Page 411375 of 411375

Спросите у продавца

2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 26

[illegible]

Canine women: how many?

And I say we need to recommit to it.

Accepted

the Average is 2.088 years: 36

Extra contributions may be sent

Prüfungstermin: 14. November 2004

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 105–112

89609568539

Conclusions

3-к. квартира, 75 м², 2/3 эт.

[Посмотреть в интернете](#)
[Страница](#)


Особенности

[Видео-панорама](#)
[Видео-тур](#)
[3D-тур](#)

6 990 000 Р

88 200 Р/м²

О доме

Дл 8,99 м²

Новосибирская обл., Новосибирский р-н, пос.
Октябрьский, ул. Французский квартал, 14
Посмотреть на карте

8 903 937-29-31

[Написать сообщение](#)
[Получить](#)
[Рассчитать ипотеку](#)
 от 7,5 200 Р/мес.

Спросите у продавца

[Какое минимальное?](#)
[Сколько минимально?](#)
[Какая минимальная?](#)
[Получить](#)
[Агентство](#)
[По адресу 2020 Руб. в.](#)
[34 подвалы/подвал](#)
[Данные о недвижимости](#)
[Подписать на продажу](#)
[Смотреть фото](#)
[Мария Савченко](#)
[Скопи](#)

89039372931



80225224114159



Передать поручение, уведомление, отчет или письмо, заказанный с оплатой из почтового ящика

Без разряда

Отправитель

От кого

БАНК ВТБ (ПАО)

Откуда

ул Каменская, д. 30, г Новосибирск, обл

Новосибирская

БАНДЕРОЛЬ

- ☒ Значение
- ☐ С объявленной датой доставки
- ☐ С объявленной датой доставки и обратным переводом
- ☐ С страховой стоимостью
- ☐ С полным уведомлением
- ☐ С уведомлением о вручении
- ☐ С уведомлением о вручении и обратным переводом
- ☐ С уведомлением о вручении и обратным переводом

0,00 (Ноль рублей 00 копеек)

0,00 (Ноль рублей 00 копеек)

Адресат

Кому

ФУ Иванова Юлия Владимировна

Куда

г. Челябинск, а/я 615, Челябинская область

Телефон для извещения

☐ С SMS-уведомлением

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

6 3 0 0 9 9

Запрещенных к пересылке вложений нет.

В случае объективной невозможности пересылки воздушным транспортом:

☐ Вложить во внутреннюю штемпельную конвертку☒ Переслать по почте с уведомлением

БАНК ВТБ (ПАО)

Идентификационный код

Заполняется оператором, особые отметки

Ф.П.И. адресата
ПОЧТА РОССИИ
г. Новосибирск
01.09.2026
630099Отправитель
ОПИСЬ ПОСЫЛКИИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
4 5 4 0 0 6

Телефон для извещения

☐ С SMS-уведомлением

Масса 30кг Плата 256 руб 20 коп

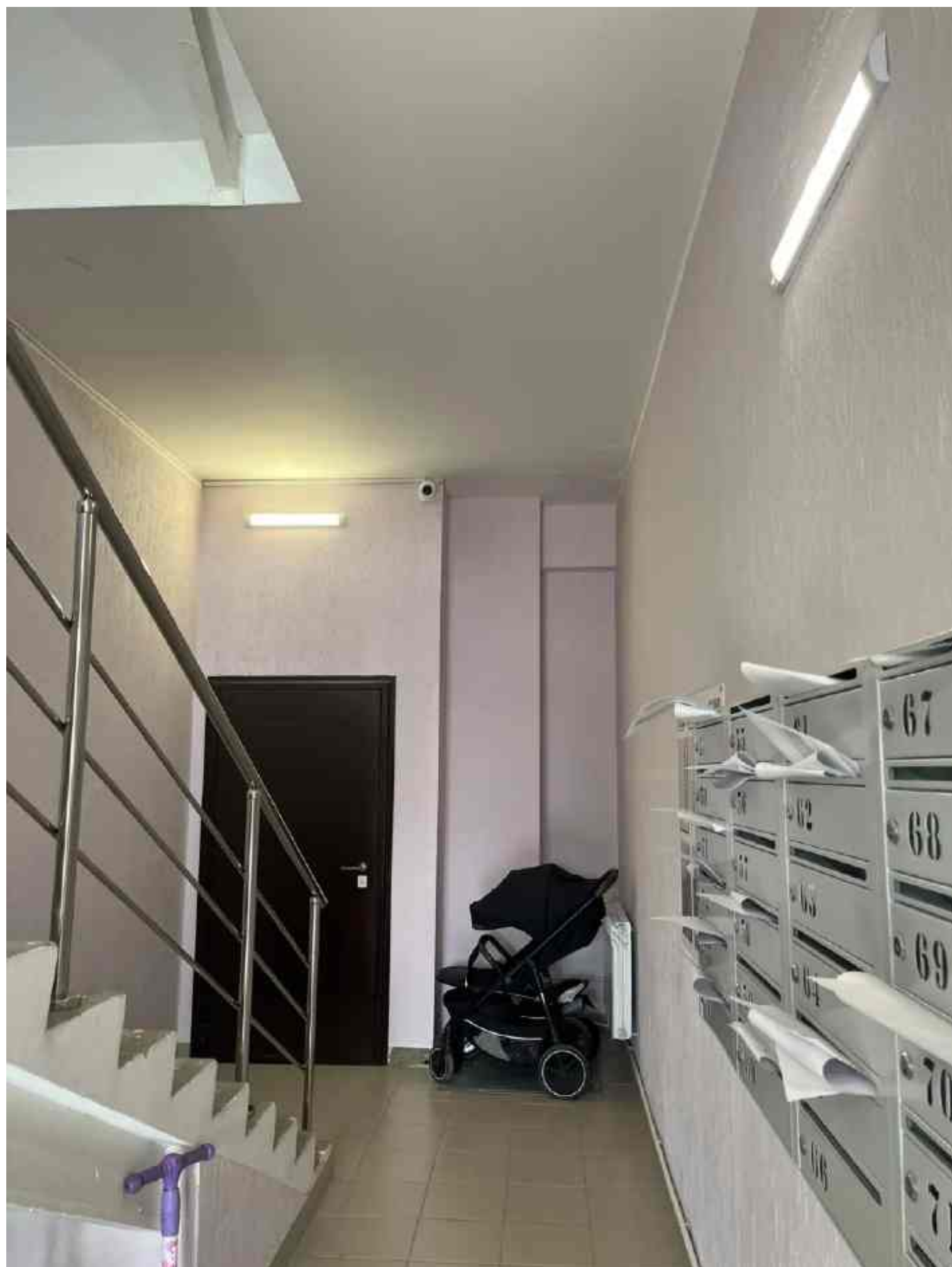




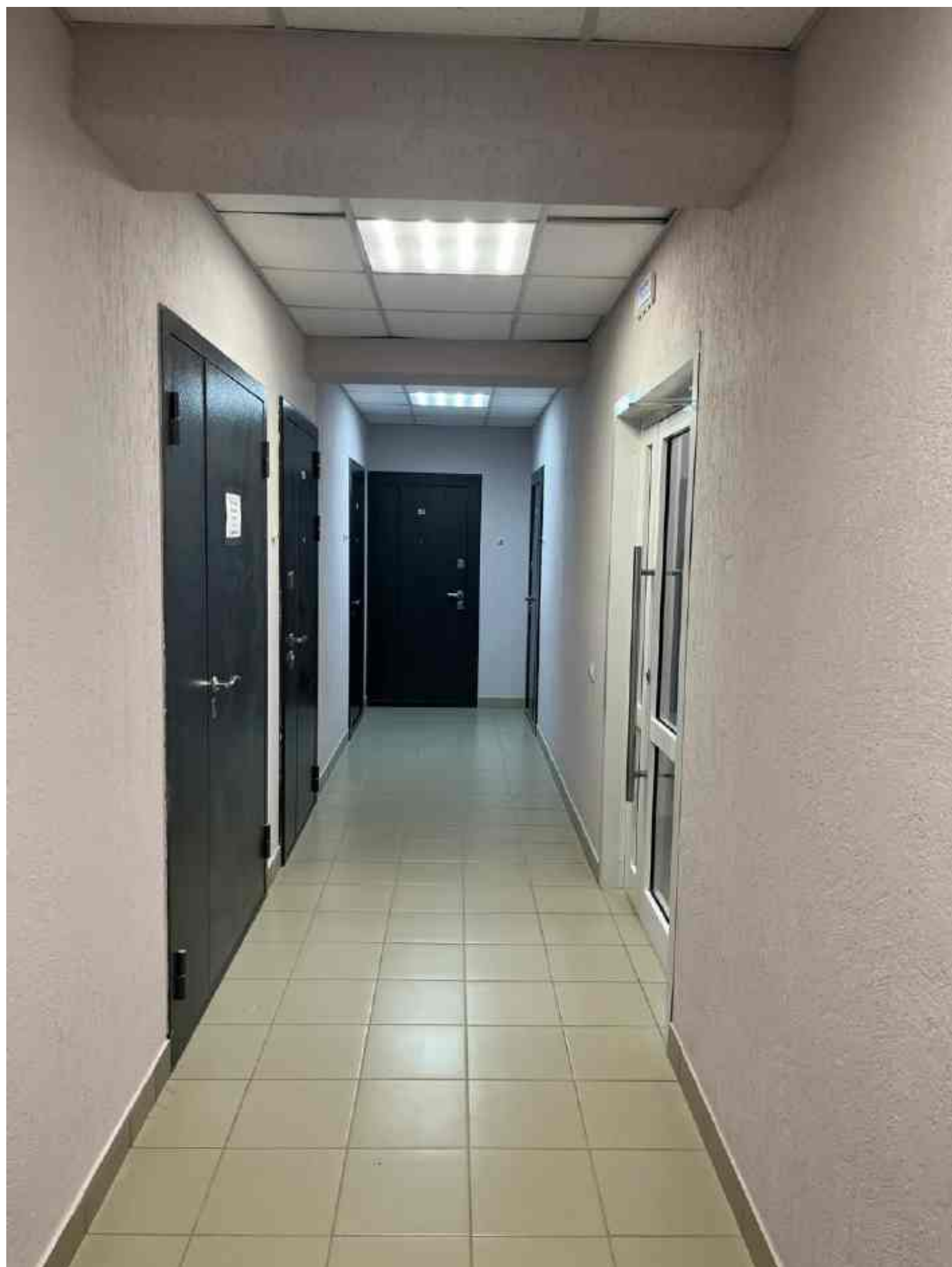




















51









