ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА
№ 214-26

О рыночной стоимости
От 17.03.2026 года

Сведения об оценщике (юридическом лице, являющимся исполнителем услуги)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАСКО».
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ООО «БАСКО».
ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	1042202274168
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	23.09.2004г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	656065, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д. 79А
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-731-300650/25. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	с 19.01.2026г. по 18.01.2027г.
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ» от 15.01.2024 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 043561-1 от 30.08.2024г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 30.08.2024 г. №368, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 30.08.2027г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-731-300649/25. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 1000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 19.01.2026г. по 18.01.2027г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года (22 года)
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Сведения о заказчике	
Фамилия	Игай
Имя	Валерия
Отчество	Валерьевна

Объект исследования: **Рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на дату составления Заключения специалиста:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Имущественные права на объект недвижимости	Адрес	Площадь, м^2
1	Земельный участок	54:20:032202:11	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2	обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с Новошарапский, д. Новый Шарап, ул. Пушкина, дом 33	2000
2	Жилой дом	54:20:032202:77	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2	Новосибирская область, р-н. Ордынский, д. Новый Шарап, ул. Пушкина, д. 33	31,2

В соответствии с запросом о рыночной стоимости оценщик Батулин Даниил Николаевич, исследовав запрос, а также рыночные данные установил:

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящее исследование ограничивается следующими условиями и допущениями:

1. В данной работе Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими, экономическими, финансовыми и иными данными, полученной за время проведения исследования, а также из вторичных источников информации и документов, предоставленных Заказчиком.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в заключении специалиста, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это представляется возможным, указывается источник информации.
3. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав на объекты исследования, техническую, технологическую экспертизу объектов исследования; экологическую экспертизу.
4. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объектов исследования и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты исследования. Предполагается, что права на объекты исследования полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объекты исследования считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в заключении специалиста.
5. Оценщик не проводил как часть настоящего исследования осмотр объектов исследования, не запрашивал техническую, правоустанавливающую и иную документацию на объекты исследования. Информация о технических характеристиках, техническом состоянии объектов исследования принята на основании запроса Заказчика и считается достоверной. Предполагается, что техническое состояние объектов исследования является типичным для объектов, предлагаемых на рынке.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов исследования действительно только на дату выдачи заключения специалиста. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов исследования.
7. Заключение специалиста содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов исследования и не является гарантией того, что объекты исследования будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном заключении специалиста.

8. Результат исследования полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
9. Представленное заключение специалиста не является отчетом об оценке. Для определения рыночной стоимости конкретного объекта Заказчику необходимо представить правоустанавливающие документы на объект оценки, а также обеспечить осмотр объекта оценщиком в натуре.

2. ЦЕЛЬ И НАЗНАЧЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель исследования - определение рыночной стоимости объектов исследования.

Для целей настоящего заключения специалиста под рыночной стоимостью объекта исследования понимается средняя цена из диапазона цен предложений на соответствующем рынке объектов, сопоставимых по функциональному назначению. Стоимости указанные в настоящем заключении специалиста не учитывают затраты на создание аналогичных объектов и доходы, которые могут быть получены от использования либо сдачи в аренду объекта исследования.

Назначение исследования.

Согласно заключенного Оценщиком договора на оказание информационных услуг, результаты настоящего заключения специалиста предполагается использовать для информирования Заказчика о возможной стоимости объектов исследования при реализации на рыночных условиях. Изменение назначения заключения специалиста не предусматривается.

3. ИССЛЕДОВАНИЕ

Для целей исследования Оценщиком был изучен рынок по ценам предложений на дату определения стоимости. При исследовании рынка объектов исследования Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимый тип объекта (домовладение); сопоставимое местоположение (сельские населенные пункты Ордынского р-на, Новосибирской области, не имеющие статуса районного центра); сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке были выявлены следующие объекты недвижимости, предлагаемые к продаже:

Адрес: Новосибирская обл., Ордынский р-н,	Наименование	Площадь, м²	Площадь участка, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м², руб.	Источник информации
д. Новый Шарап, ул. Почтовая	Домовладение (дом на земельном участке)	34,0	700	635000,00	18676,47	https://dom.mirkvartir.ru/355596841/
д. Новый Шарап, ул. Мира	Домовладение (дом на земельном участке)	71,7	4100	2700000,00	37656,90	https://dom.mirkvartir.ru/348951255/
д. Новый Шарап, ул. Почтовая	Домовладение (дом на земельном участке)	78,0	1100	3500000,00	44871,79	https://dom.mirkvartir.ru/356588557/
Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1						

Выводы по результатам анализа рынка:

1. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектами исследования в соответствии с заданными критериями подбора аналогов. Имеющаяся выборка позволяет определить стоимость объектов исследования в рамках сравнительного подхода. Рынок объектов исследования, исходя из количества предложений, может быть охарактеризован как «Активный».
2. Диапазон цен предложений достаточно большой (разброс цен предложений за м² составляет более 55%), что говорит о несбалансированности рынка. Данный фактор может быть обусловлен тем, что участники рынка не могут получить достоверную информацию о сделках с сопоставимыми объектами, ввиду чего при размещении сообщения о продаже происходит искусственное завышение цены в надежде найти покупателя, а в дальнейшем происходит ее постепенное снижение.
3. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно небольшой (усредненный срок экспозиции аналогов (исходя из даты публикации сообщения о продаже) составляет менее 3 месяцев),что дополнительно характеризует рынок как «Активный».

Сводная информация об объектах исследования и аналогах

Адрес: Новосибирская обл., Ордынский р-н,	Наименование	Общая площадь, м²	Площадь земельного участка, м²	Имущественные права на объект
д. Новый Шарап, ул. Пушкина, дом 33	Объект исследования	31,2	2000	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
д. Новый Шарап, ул. Почтовая	Аналог 1	34,0	700	Собственность
д. Новый Шарап, ул. Мира	Аналог 2	71,7	4100	Собственность
д. Новый Шарап, ул. Почтовая	Аналог 3	78,0	1100	Собственность

Распределение стоимости единого объекта недвижимости

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (земля, здания, инженерная инфраструктура участка).

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.
2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал (Источник информации: hhttps://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4027-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-domovladeniya-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda) **(Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1)**

Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в составе домовладения составляет (принято среднее значение для типа объектов Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах): **0,19**

С учетом распределения единого объекта недвижимости на здание и земельный участок, стоимость здания и земельного участка составила соответственно:

Адрес: Новосибирская обл., Ордынский р-н,	Наименование	Площадь, м²	Площадь участка, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения (без земельного участка), руб.	Цена предложения (без земельного участка) за м², руб.	Цена предложения (земельного участка), руб.	Цена предложения (земельного участка) за м², руб.
д. Новый Шарап, ул. Почтовая	Домовладение (дом на земельном участке)	34,0	700	635000,00	514350,00	15127,94	120650,00	172,36
д. Новый Шарап, ул. Мира	Домовладение (дом на земельном участке)	71,7	4100	2700000,00	2187000,00	30502,09	513000,00	125,12
д. Новый Шарап, ул. Почтовая	Домовладение (дом на земельном участке)	78,0	1100	3500000,00	2835000,00	36346,15	665000,00	604,55

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта.

Обоснование проведенных корректировок:

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конку-

ренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта исследования для объектов-аналогов, выставленных на продажу (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для земельных участков под ИЖС на активном рынке) в соответствии с таблицей 353 Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л. А. Лейфера. – Н. Н., 2025 (Земельные участки. Часть 2) (стр. 373) в размере – **8,7%.**

Поправка на передаваемые имущественные права: учитывает различия в правах на объект. Как правило, объекты, находящиеся в собственности имеют большую стоимость, нежели объекты, принадлежащие продавцу на праве общей долевой собственности (без выдела в натуре). Поправка на передаваемые имущественные права принята по данным за истекший квартал (Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4033-na-dolevuyu-sobstvennost-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda) **(Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1).** Размер поправки принят в размере среднего значения: **- 12,0%**

Поправка на территориальные характеристики (местоположение): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта исследования в масштабе населенного пункта. Различные районы характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). В данном случае подобранные аналоги находятся в одном районе города, на территории одного дачного массива, ввиду чего поправка не вводится.

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}}\right)^{k}$$, где

Soo – площадь объекта исследования

Soa – площадь объекта аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при изменении его характеристик (коэффициент торможения) принят в соответствии с рис. 20 Справочника оценщика недвижимости. Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2025 (Земельные участки. Часть 2) стр. 143 (среднее значение доверительного интервала для земельных участков под жилую застройку): **- 0,16**

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта исследования. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом исследования и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом исследования, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (Vi) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_1^n K_i^a}}{\sum_1^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_1^n K_i^a}\right)}$$, где

V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;

$\sum_1^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,

n - количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект исследования 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		120650,00	513000,00	665000,00
Площадь	м²	2000	700	4100	1100
Цена предложения за м²	руб.		172,36	125,12	604,55
Поправка на торг	%		-8,7	-8,7	-8,7
	руб.		-15,00	-10,89	-52,60
Откорректированная цена за м²	руб.		157,36	114,24	551,95
Поправка на передаваемые имущественные права	%		-12,00	-12,00	-12,00
	руб.		-18,88	-13,71	-66,23
Откорректированная цена за м²	руб.		138,48	100,53	485,72
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		-15,46	12,17	-9,12
	руб.		-21,41	12,24	-44,31
Откорректированная цена за м²	руб.		117,07	112,76	441,41
Сумма поправок по модулю (модуль суммы значений всех внесенных поправок в рублях)	руб.		55,29	36,83	163,14
Отношение (деление) суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости (цене предложения аналога)			0,32	0,29	0,27
Весовой коэффициент (округленный средствами Microsoft excel) определенный по формуле $V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_1^n K_i^a}}{\sum_1^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_1^n K_i^a}\right)}$, где: V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога; P_i^a - первоначальная цена продажи i-го объекта-аналога, руб.; $\sum_1^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб., n - количество объектов-аналогов.			0,305	0,332	0,363
Откорректированная цена за м² после всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		35,71	37,48	160,05
Стоимость за м² объекта (сумма произведений откорректированных цен аналогов на весовой коэффициент аналога с учетом округления)	руб.	233,24			
Стоимость земельного участка	руб.	466480,00			
Стоимость объекта исследования (1/2 доли в праве на земельный участок)	руб.	233240,00			

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ (ЗДАНИЯ)

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта.

Обоснование проведенных корректировок:

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта исследования для объектов-аналогов, выставленных на продажу (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для домов на неактивном рынке) в соответствии с таблицей 464 Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2026 (Жилые дома).– Н. Н., 2026 (стр. 435) в размере: **-14,3%.**

Поправка на передаваемые имущественные права: учитывает различия в правах на объект. Как правило, объекты, находящиеся в собственности имеют большую стоимость, нежели объекты, принадлежащие продавцу на праве общей долевой собственности (без выдела в натуре). Поправка на передаваемые имущественные права принята по данным за истекший квартал (Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4033-na-dolevuyu-sobstvennost-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda) **(Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1).** Размер поправки принят в размере среднего значения: **- 12,0%**

Поправка на территориальные характеристики (численность населенного пункта): учитывает численность населения в населенном пункте, в котором расположен объект. Чем меньше населенный пункт, в котором расположен объект, тем, как правило, ниже его стоимость. Поправка на численность населенного пункта определяется по формуле:

$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k$$, где

Soo – численность населенного пункта в котором расположен объект исследования

Soa – численность населенного пункта в котором расположен объект аналог

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при изменении его характеристик (коэффициент торможения). Коэффициент торможения принят в соответствии с таб. 30 Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2026 (Жилые дома).– Н. Н., 2026 (стр. 123): **0,15**

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k$$, где

Soo – площадь объекта исследования

Soa – площадь объекта аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при изменении его характеристик (коэффициент торможения). Коэффициент торможения принят в соответствии с рис. 40 Справочника оценщика недвижимости Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2025 (Жилые дома).– Н. Н., 2025. стр. 234 (среднее значение доверительного интервала для домов): **- 0,09.**

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта исследования. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом исследования и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом исследования, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (Vi) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_1^n K_i^a}}{\sum_1^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_1^n K_i^a} \right)}$$, где

V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;

$\sum_1^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,

n - количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ (ЗДАНИЯ)

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект исследования 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		514350,00	2187000,00	2835000,00
Площадь	м^2	31,2	34,0	71,7	78,0
Цена предложения за м^2	руб.		15127,94	30502,09	36346,15
Поправка на торг	%		-14,30	-14,30	-14,30
	руб.		-2163,30	-4361,80	-5197,50
Откорректированная цена за м^2	руб.		12964,65	26140,29	31148,65
Поправка на передаваемые имущественные права	%		-12,00	-12,00	-12,00
	руб.		-1555,76	-3136,84	-3737,84
Откорректированная цена за м^2	руб.		11408,89	23003,46	27410,82
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		0,78	7,78	8,60
	руб.		88,59	1788,79	2356,29
Откорректированная цена за м^2	руб.		11497,48	24792,25	29767,10
Сумма поправок по модулю (модуль суммы значений всех внесенных поправок в рублях)	руб.		3807,64	9287,43	11291,63
Отношение (деление) суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости (цене предложения аналога)			0,25	0,30	0,31
Весовой коэффициент (округленный средствами Microsoft excel) определенный по формуле $V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_1^n K_i^a}}{\sum_1^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_1^n K_i^a} \right)}$, где: V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога; P_i^a - первоначальная цена продажи i-го объекта-аналога, руб.; $\sum_1^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб., n - количество объектов-аналогов.			0,379	0,313	0,307
Откорректированная цена за м^2 после всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		4360,39	7772,29	9146,13
Стоимость за м^2 объекта (сумма произведений откорректированных цен аналогов на весовой коэффициент аналога с учетом округления)	руб.	21278,80			
Стоимость объекта недвижимости (здания)	руб.	663899,00			
Стоимость объекта исследования (1/2 доли в праве на здание)	руб.	331945,00			

4. ВЫВОДЫ.

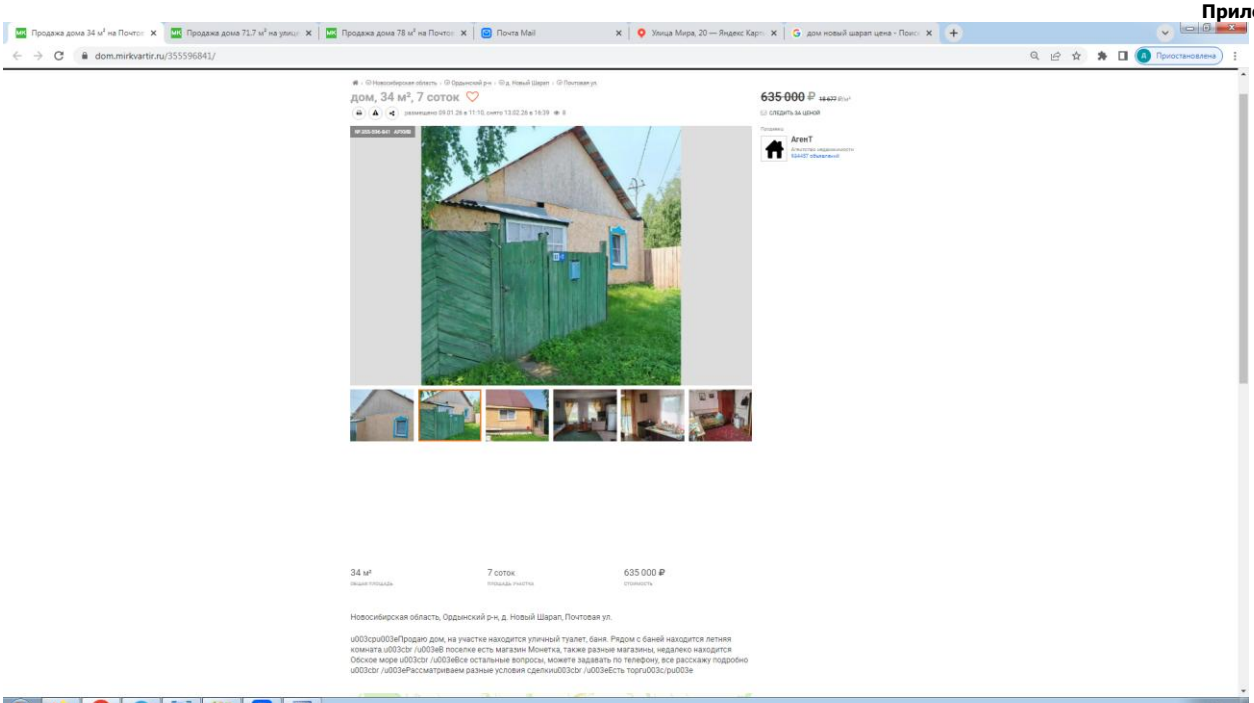
Рыночная стоимость домовладения, состоящего из объектов недвижимости, по состоянию на дату составления Заключения специалиста, с учетом округления составляет соответственно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Имущественные права на объект	Адрес	Площадь, м^2	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	54:20:032202:11	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2	обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с Новошарапский, д. Новый Шарап, ул. Пушкина, дом 33	2000	233000,00
2	Жилой дом	54:20:032202:77	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2	Новосибирская область, р-н. Ордынский, д. Новый Шарап, ул. Пушкина, д. 33	31,2	332000,00
ИТОГО:						**565000,00**

565000,00 (Пятьсот шестьдесят пять тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик, **Д.Н. Батулин**





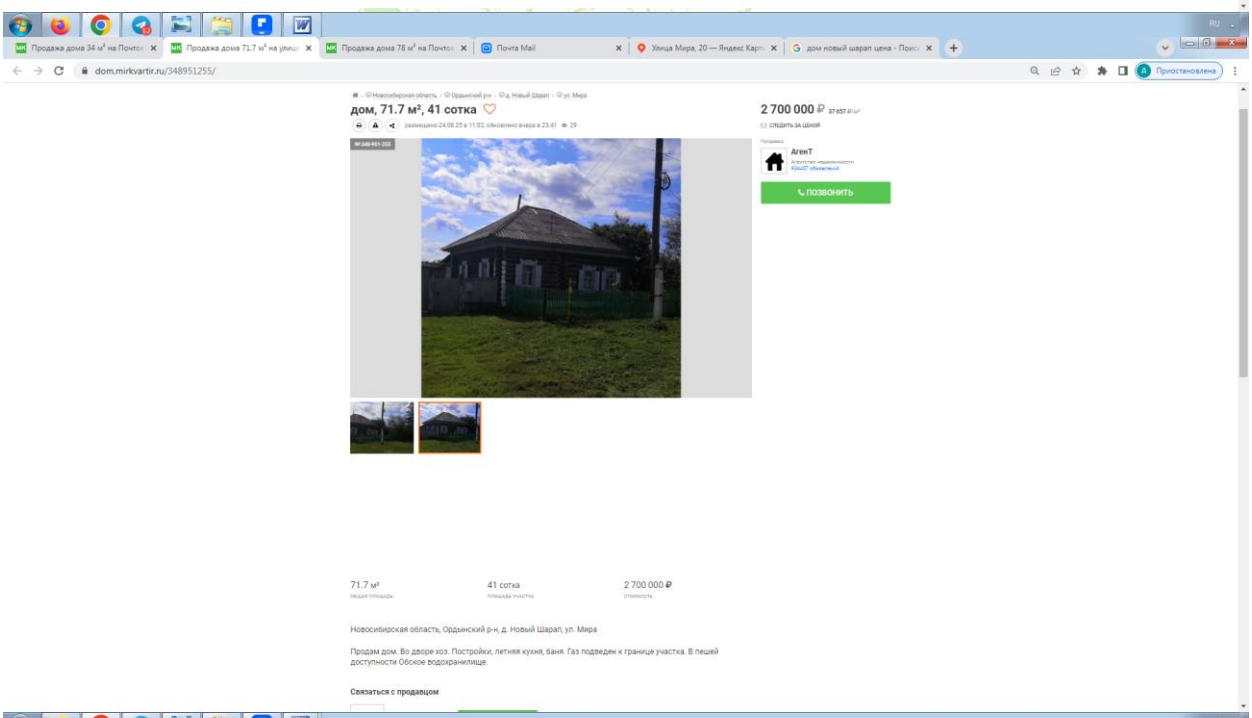
дом, 34 м², 7 соток

635 000 ₽

34 м² | 7 соток | 635 000 ₽

Новосибирская область, Ордынский р-н, д. Новый Шарап, Почтовая ул.

u003cpu003eПродаю дом, на участке находится уличный туалет, баня. Рядом с баней находится летняя комната.u003cbr /u003eВ поселке есть магазин Монетка, также разные магазины, недалеко находится Обское море.u003cbr /u003eВсе остальные вопросы, можете задавать по телефону, все расскажу подробно.u003cbr /u003eРассматриваем разные условия сделки.u003cbr /u003eЕсть торгu003c/pu003e



дом, 71.7 м², 41 сотка

2 700 000 ₽

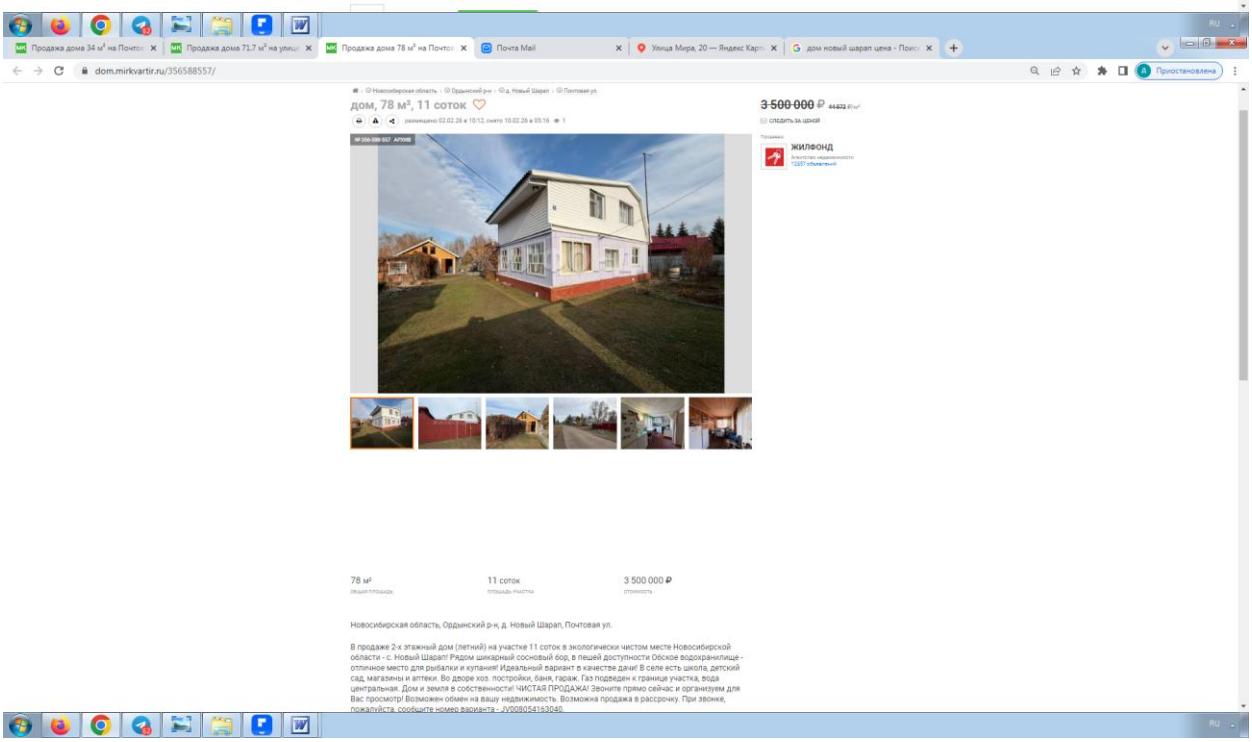
позвонить

71.7 м² | 41 сотка | 2 700 000 ₽

Новосибирская область, Ордынский р-н, д. Новый Шарап, ул. Мира

Продам дом. Во дворе хоз. Постройки, летняя кухня, баня. Газ подведен к границе участка. В пешей доступности Обское водохранилище.

Связаться с продавцом



дом, 78 м², 11 соток

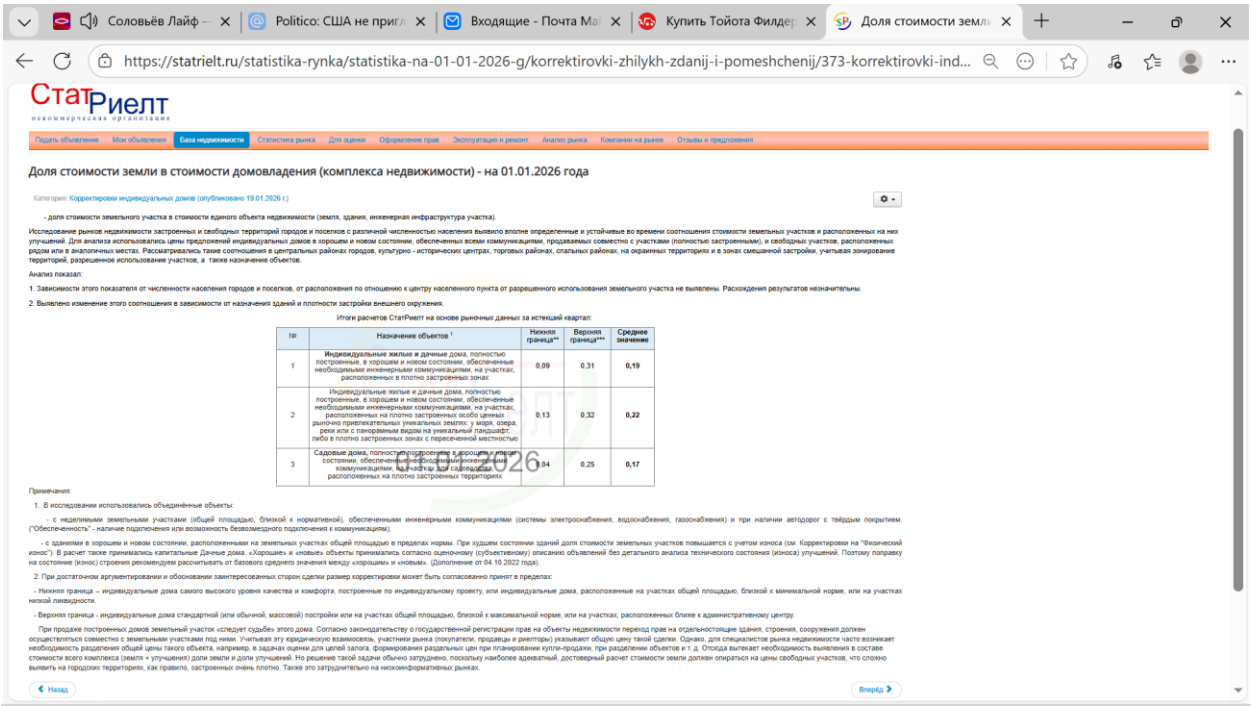
3 500 000 ₽

ЖИЛФОНД

78 м² | 11 соток | 3 500 000 ₽

Новосибирская область, Ордынский р-н, д. Новый Шарап, Почтовая ул.

В продаже 2-х этажный дом (летний) на участке 11 соток в экологически чистом месте Новосибирской области - с. Новый Шарап! Рядом шикарный сосновый бор, в пешей доступности Обское водохранилище - отличное место для рыбалки и купания! Идеальный вариант в качестве дачи! В селе есть школа, детский сад, магазины и аптеки. Во дворе хоз. постройки, баня, гараж. Газ подведен к границе участка, вода центральная. Дом и земля в собственности! ЧИСТАЯ ПРОДАЖА! Звоните прямо сейчас и организуем для Вас просмотр! Возможен обмен на вашу недвижимость. Возможна продажа в рассрочку. При звонке, пожалуйста, сообщите номер варианта - JV908054163040



СтатРиелт
некоммерческая организация

Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости) - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 19.01.2026 г.)

- доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (земля, здания, инженерная инфраструктура участка).

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.

2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов [1]	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,09	0,31	0,19
2	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,13	0,32	0,22
3	Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных территориях	0,04	0,25	0,17

Примечания:

1. В исследовании использовались объединённые объекты:

- с неделимыми земельными участками (общей площадью, близкой к нормативной), обеспеченными инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твёрдым покрытием. ("Обеспеченность" - наличие подключения или возможность безвозмездного подключения к коммуникациям);

- с зданиями в хорошем и новом состоянии, расположенными на земельных участках общей площадью в пределах нормы. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ"). В расчет также принимались капитальные Дачные дома. «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).

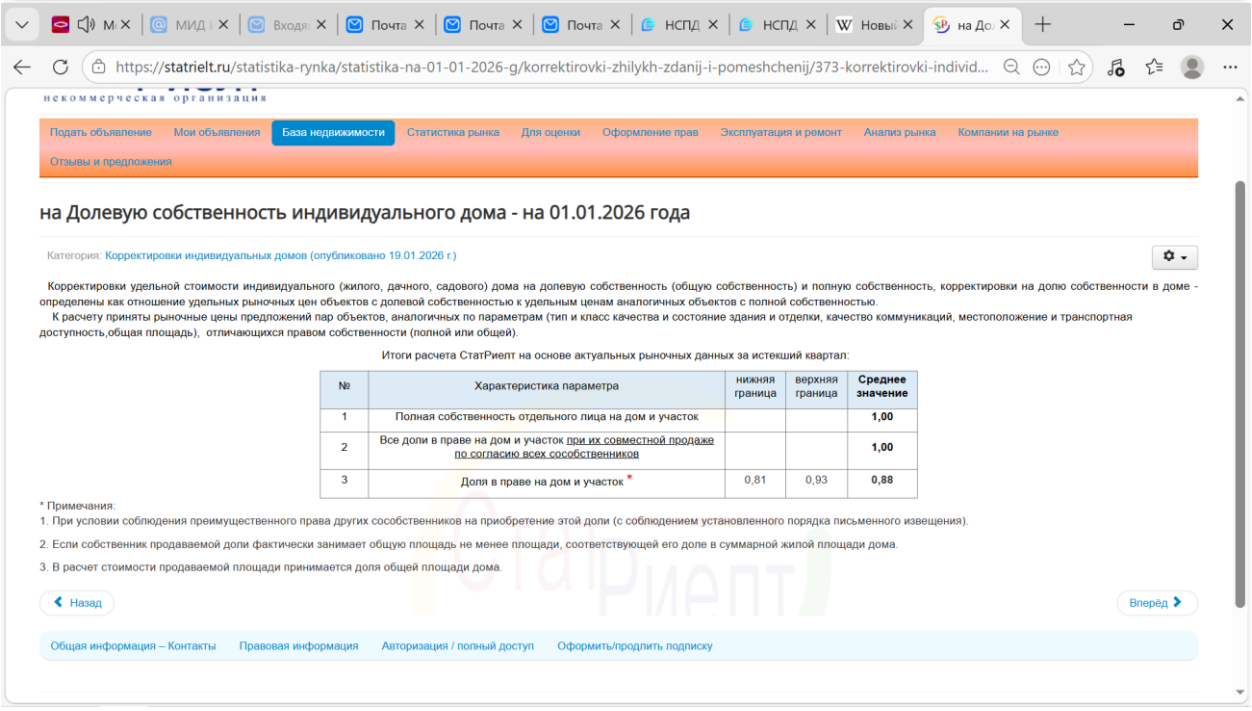
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- Нижняя граница – индивидуальные дома самого высокого уровня качества и комфорта, построенные по индивидуальному проекту, или индивидуальные дома, расположенные на участках общей площадью, близкой к минимальной норме, или на участках низкой ликвидности.

- Верхняя граница - индивидуальные дома стандартной (или обычной, массовой) постройки или на участках общей площадью, близкой к максимальной норме, или на участках, расположенных ближе к административному центру.

При продаже построенных домов земельный участок «следует судьбе» этого дома. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно. Также это затруднительно на низкоинформативных рынках.

Назад Вперёд



некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Долевую собственность индивидуального дома - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 19.01.2026 г.)

Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность, корректировки на долю собственности в доме - определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность,общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на дом и участок			1,00
2	Все доли в праве на дом и участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на дом и участок *	0,81	0,93	0,88

* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка письменного извещения).

2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает общую площадь не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади дома.

3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади дома.

Назад Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043561-1 «30» августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Батулину Даниилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «30» августа 20 24 г. № 368

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «30» августа 20 27 г.



027138-КА1

Created by Universal Document Converter

Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyz.ru, srosoyz@srosoyz.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Батулина Даниила Николаевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что
Батулин Даниил Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 21.12.2007 г. за регистрационным № 467
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 029381-1 от 10.09.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 029382-2 от 10.09.2021 по направлению «Оценка движимого имущества»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» января 2024г.

Дата составления выписки «15» января 2024г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ» Лесниченко В.А.

СРО «СОЮЗ» ОТДЕЛ ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА

М.П.

Created by Universal Document Converter

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-731-300649/25 от «24» декабря 2025 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Батулин Даниил Николаевич,** Паспорт гражданина РФ серии 0105 №709677 выдан ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ "ЗАРЕЧЬЕ" УВД ГОРОДА БИЙСКА АЛТАЙСКОГО КРАЯ 30.05.2005 г. Адрес регистрации: 659300 Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гуляева, д. 15/1, кв. 12 Эл. адрес: dbatulin@mail.ru Тел.: +79339331661
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр 2 эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел. +7 (495) 973-92-33 Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) устанавливается с **«19» января 2026 г.** по **«18» января 2027 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек)** 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет **3 830,00 (три тысячи восемьсот тридцать рублей 00 копеек)** за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«19» января 2026 г.** 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре, и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском осуществления Страхователем по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происходящие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru. 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных. Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части, информировании о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным собственноручной подписи полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая, персональные данные Страхователя и Страховщика указаны в п. 1.1 и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требования законодательства о персональных данных, в т.ч. ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных".
Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»	Настоящий Договор, включает текст Правил страхования: Заверенных УКЭП Представителем

ИНГОССТРАХ
Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Владелец: Дмитрий Валерьевич
Действителен: с 30.04.2025 по 30.04.2026

Created by Universal Document Converter

ИНГОССТРАХ

Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте www.ingos.ru

ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-731-300650/25

24 декабря 2025 г. г. БАРНАУЛ

Настоящий Договор выдан на основании информации, отправленной Страхователем Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, является официальным предложением СПАО «Ингосстрах» лицу, указанному как Страхователь, о заключении Договора на нижеуказанных условиях и подтверждает заключение Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» от 07.10.2024 г. Страховщика (далее – Правила страхования), в редакции, действующей на дату акцепта. Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
В соответствии с п. 4 ст. 6.1 Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью физического лица – представителя СПАО «Ингосстрах» и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах».

1. СТРАХОВАТЕЛЬ	1.1. **ООО "БАСКО"** г.Барнаул, ул.Союза Республик, д.30, оф.35 ИНН: 2225065226 E-mail: dbatulin@mail.ru Тел.: +79339331661
2. СТРАХОВЩИК	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: 73852557540 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ).	3.1.С **«19» января 2026 г.** по **«18» января 2027 г.,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА)	4.1.Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору устанавливается в размере **5 000 000,00 рублей**, в том числе: 4.2.Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 рублей.** 4.3.Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	5.1.Страховая премия устанавливается в размере **4 020,00 рублей** за период страхования. 5.2.Страховая премия подлежит уплате единовременным платежом в полном объеме в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **«19» января 2026 г.** Единовременная уплата страховой премии в полном объеме является акцептом (заключением) Договора страхования. При уплате премии не в полном объеме поступившие Страховщику денежные средства возвращаются Страхователю. Подтверждением уплаты страховой премии и заключения (акцепта) настоящего Договора страхования является оригинал чека об оплате страховой премии или иной платёжный документ.
6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	6.1.Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ)	7.1.Третьими лицами по настоящему Договору являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, за исключением Страхователя, работников Страхователя при исполнении ими трудовых (служебных, должностных) обязанностей, вытекающих из трудовой деятельности. Третьими лицами также не являются аффилированные по отношению к Страхователю лица и лица, по отношению к которым Страхователь является аффилированным.

ИНГОССТРАХ
Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Владелец: Дмитрий Валерьевич
Действителен: с 30.04.2025 по 30.04.2026

ИНГОССТРАХ

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	8.1.Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	9.1.Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.
10. ИСКЛЮЧЕНИЯ	10.1. Исключения из страхового покрытия применяются в соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 10.2. По настоящему Договору также не является страховым случаем возникновение обязанности Страхователя 10.2.1. возместить вред (убытки), причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости; 10.2.2. по возмещению вреда (убытков), причиненных Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими Застрахованную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность. 10.3. Также не является страховым случаем по настоящему Договору наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда (убытков), о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются: 11.1.1. Расходы на возмещение вреда (убытков), причиненного имущественным интересам Третьих лиц (Выгодоприобретателей), а именно расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произведено или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки; 11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. 11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая. 11.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору. 11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае. 11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	12.1. Настоящий Договор является офертой. 12.2. Заявлением на страхование является информация, которую представитель Страхователя направил Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru. 12.3. Договор страхования заключен Страхователем в виде электронного документа через официальный сайт СПАО «Ингосстрах» или средствами прямого электронного взаимодействия со Страхователем с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП-УКЭП). 12.4. Договор заключается путем акцепта Страхователем настоящего Договора, подписанного Страховщиком. Акцептом настоящего Договора в соответствии со ст. 435, 438 ГК РФ является уплата Страхователем страховой премии в полном объеме в порядке и в сроки, установленные в настоящем Договоре. 12.5. В случае неуплаты страховой премии в установленные Договором порядке и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае неуплаты страховой премии или уплаты не в полном объеме договор страхования признается незаключенным (неакцептованным Страхователем) и ответственности по нему Страховщик не несет.

Куратор: Гончарова Ю.В., тел. 8 (800) 100-77-55

ИНГОССТРАХ
Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Владелец: Дмитрий Валерьевич
Действителен: с 30.04.2025 по 30.04.2026

Created by Universal Document Converter

Ответственность Страховщика по настоящему договору страхования наступает только при условии уплаты страховой премии.

12.6. Срок действия оферты соответствует сроку оплаты страховой премии. В случае оплаты страховой премии за пределами срока, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, такое действие не может быть признано акцептом и Договор считается не вступившим в силу.

12.7. Настоящий Договор подтверждает факт заключения договора страхования на основании предоставленной Страхователем информации на условиях, изложенных в настоящем Договоре, а также в Правилах страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. Стороны признают, что вручение Правил страхования происходит путем их размещения на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenshchikov_7.10.2024.pdf. Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ. Все условия врученных Правил страхования Страхователю разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и он подтверждает, что осуществил самостоятельный выбор страховой защиты. В случае если положения настоящего Договора отличаются от положений Правил страхования, применяются положения, изложенные в Договоре.

12.8. Все сведения, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить СПАО «Ингосстрах». Уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять.

12.9. Договор страхования считается заключенным с даты начала периода страхования, указанного в разделе «Период страхования» настоящего Договора при условии оплаты страховой премии в установленный настоящим Договором срок.

12.10. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.11. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.12. По настоящему Договору предусматривается возможность досудебного (внесудебного) урегулирования страхового случая при подтверждении наступления ответственности Страхователя и установления размера вреда (убытков), подлежащего возмещению, на основании достигнутого соглашения между Страхователем, Страховщиком и Третьим лицом (Выгодоприобретателем). При недостижении соглашения по исполнению настоящего Договора спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москва в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.13. Заключая договор страхования, Страхователь подтверждает достоверность и полноту сообщенных им Страховщику сведений. Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в настоящем Договоре, информации которую представитель Страхователя направил Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, или ответе на письменный запрос Страховщика (при его наличии), при заключении и исполнении Договора страхования. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

12.14. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

- Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре;
- Страхователь, являющийся индивидуальным предпринимателем, дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования;
- Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»

Проверьте действительность данного Договора страхования на сайте www.ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Подписано усиленной квалифицированной электронной подписью представителя СПАО «Ингосстрах»

Оформлен на сайте www.ingos.ru

ИНГОССТРАХ
Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Иванова Дмитрий Валерьевич УЦ 0001750001738000A3A7B7C0A4001544 действует до 30.04.2026
по основанию: Ф=Д | ИР-Д8d0ca84-9e07-428b-b7d0-c032d5a6e578 от 04.02.2025
Компания в Единой биометрической системе: Ф=Д - расширенная учетная запись ФНС России
ИНН доверителя: 7744041215, ИНН представителя: 505224609271

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

Created by Universal Document Converter