

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 25-210/74-И

объекта недвижимости - двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3, расположенная по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18

Дата оценки: 28.01.2026

Дата составления отчета: 02.02.2026

ЗАКАЗЧИК:

Публичное акционерное общество «БАНК ПСБ» (ПАО «БАНК ПСБ»)

ОГРН 1027739019142, дата присвоения 26 июля 2002 г., ИНН/КПП 7744000912/ 760601001

Адрес местонахождения: 150003, Ярославская область, г Ярославль, Республиканская ул, д. 16

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24

E-mail: audit@ufanet.ru

ИНН 0275018010 ОГРН 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002

Смирнова Яна Константиновна

Член СРО – Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"

Реестровый номер – 3041

г. Уфа, 2026 г.

В соответствии с Договором 2025.20052/000-01877-25 от «22» августа 2025 г. и Заданием на оценку № 3 от 28.01.2026 г. ООО «Аудит-безопасность» произведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости - двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3, расположенная по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18, именуемая в дальнейшем объект оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 28.01.2026 г. округлена и составила:

Объект оценки	Местоположение	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3	Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18	3 701 000,00

Все расчеты произведены в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)»; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 60/2022 от 07.11.2022 г.)¹.

Генеральный директор ООО «Аудит-безопасность»

Кузнецова Н.К.

Оценщик

Смирнова Я.К.



¹ В части, не противоречащей Федеральным Стандартам

ОГЛАВЛЕНИЕ

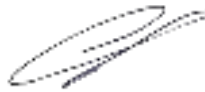
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИКЕ	9
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ 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.....	26
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	39
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	40
3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.....	41
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	42
4.1. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	44
5.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	44
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	45
5.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ.....	54
5.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	54
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	56
7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	57
8. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	58

ООО «Аудит-Безопасность»
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку;
- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки;
 - оценка проводится без осмотра. Данные фотофиксации предоставлены Заказчиком;
- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал оценщику существенной профессиональной помощи;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, соответствующий квалификации, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Оценщик



Смирнова Я.К.

ООО «Аудит-Безопасность»
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: Договор 2025.20052/000-01877-25 от «22» августа 2025 г. и Задание на оценку № 3 от 28.01.2026 г.

Таблица 1 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3, расположенная по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18.
Имущественные права	Общая совместная собственность

Таблица 2 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Объект оценки	Рыночная стоимость			ИТОГО, руб.(округленно) (НДС не облагается)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3	Не применялся	3 701 000,00	Не применялся	3 701 000,00

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 28.01.2026 г., расположенного по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18, округлена и составила 3 701 000,00 (Три миллиона семьсот одна тысяча) рублей, 00 копеек (НДС не облагается).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 мес. от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ».

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ**Таблица 3 – Задание на оценку**

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3, расположенная по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18	
Права на объект оценки	Общая совместная собственность	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая совместная собственность Обременения: Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона ²	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект недвижимости в составе: Двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3, расположенная по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18 Задание на оценку № 3 от 28.01.2026 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9117412; Договор купли-продажи от 01.08.2022 г.; Копия кредитного договора № 7810917 от 01.08.2022 г.	
Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)	Для предоставления в Суд	
Положения нормативно-правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	ст. 8 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие оценочную деятельность (указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке)	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Ограничения оценки	Ограничения в отношении источников информации	-
	Ограничения в отношении объема исследования	Оценка проводится без осмотра. Данные фотофиксации предоставлены Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика	
Форма составления отчета	На бумажном носителе	
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных	
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде итогового значения в рублях РФ	
Специфические требования к отчету об оценке	Нет	
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	-	
Вид стоимости	Рыночная	

² В рамках настоящего Отчета объект оценки рассматривается как свободный от имущественных притязаний прав третьих лиц.

Предпосылки стоимости		
Предполагается сделка с объектом оценки	+	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним	-	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	-	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)	+	
Дата оценки	28.01.2026 г.	
Предполагаемое использование объекта	Наиболее эффективное использование	+
	Текущее использование	-
	Ликвидация	-
	Иное конкретное использование	-
Характер сделки	Добровольная сделка в типичных условиях	+
	Сделка в условиях вынужденной продажи	-
Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки		
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. - Сведения, полученные от Заказчика и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. - Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. - Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. - Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что при продаже объекта оценки на свободном рынке объект мог быть продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. - Оценка проводится без осмотра. Данные фотофиксации предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что физическое состояние объекта оценки соответствует материалам и информации, предоставленным Заказчиком оценки.	
Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность	Отсутствуют	

наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)	
Иные сведения	
Срок проведения оценки	5 (Пять) рабочих дней
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Не требуется
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	-
Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	Оценка проводится без осмотра. Данные фотофиксации предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что физическое состояние объекта оценки соответствует материалам и информации, предоставленным Заказчиком оценки.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	-
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимая для процесса оценки документация предоставляется Заказчиком не позднее даты осмотра объекта оценки
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	-
Срок экспозиции объекта оценки	2-8 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Рыночные

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ****Таблица 4 – Сведения о заказчике**

Наименование	Публичное акционерное общество «БАНК ПСБ» (ПАО «БАНК ПСБ»)
Адрес местонахождения	150003, Ярославская область, г Ярославль, Республиканская ул, д. 16
Реквизиты	ОГРН 1027739019142, дата присвоения 26 июля 2002 г., ИНН/КПП 7744000912/ 760601001

Таблица 5 – Сведения об оценщике и исполнителе

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
Фамилия, имя, отчество	Смирнова Яна Константиновна
Местонахождение оценщика	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон +79174168439, +791737251403 Электронная почта: audit@ufanet.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 регистрационный номер 3041, дата включения в реестр СРО – 01.08.2022 г.
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Свидетельство о СРО № 001684 от 01.08.2022 г. Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 046409-1 от 20.12.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность застрахована в АО «СОГАЗ», страховой полис к договору страхования ответственности оценщика № 2725 PL 0028 DO, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия полиса с 04.08.2025 г. по 03.08.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Местонахождение Оценщика / Контактная информация / Адрес электронной почты	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт.телефон +79173436403 Электронная почта: audit@ufanet.ru
Сведения о независимости оценщика	Соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона № 135 – ФЗ от 29.07.1998
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет выполнен подписавшим его оценщиком-специалистом – Я.К. Смирнова Иные специалисты и организации в подготовке отчета не участвовали. Иные специалисты при проведении оценки не привлекались.

Таблица 6 - Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»
Местонахождение	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
Реквизиты	ИНН 0275018010 ОГРН 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002, дата регистрации: 27.11.2002
Страхование ответственности	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 8470R/776/50006/25 на сумму 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей, действующий с 04.03.2025 г. по 03.03.2026 г. Лимит ответственности в размере страховой суммы. Франшиза не установлена.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации – <u>требование о независимости выполнено</u> Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки – <u>требование о независимости выполнено</u>

1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования (п.7 ФСО III).

Оценка проводится без осмотра. Данные фотофиксации предоставлены Заказчиком

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное (п.5 ФСО III)

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие допущения подразумевают их полное и однозначное понимание и толкование Сторонами. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.

- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

- Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от Заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Эксперты обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между сторонами.

- Проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепризнанным, профессиональным стандартам оценки, а привлеченный для ее выполнения персонал соответствует действующим требованиям.

- Настоящий Отчет был подготовлен на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.

- В своих действиях Оценщик выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения которого никоим образом и ни в какой степени не связан с его выводами относительно конечной оценки стоимости Объекта.

- Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об Объекте является точной и правдивой, не требующей дальнейшей проверки.

- Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомочных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.

- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или присутствия и дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если иное не оговорено иным Соглашением.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта оценки и любые утверждения относительно юридических аспектов прав собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

- Оценщик исходит из того, что налицо полное соответствие правового положения собственности Объекта требованиям нормативных документов государственного и муниципального уровней, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в настоящем Отчете.

- Оценщик исходит из того, что отсутствуют факты выходов за территорию и нарушений действующего Законодательства (положений зонирования или иных) касательно оцениваемого Объекта, и что на территории Объекта отсутствуют вредоносные почвы, ограничивающие его наилучшее и оптимальное использование.

- Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

- В случаях наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих документах и данных технической инвентаризации, при проведении оценки Оценщик руководствуется документами, максимально приближенными к дате оценки.

- Имущество Объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад и не находящимся под арестом, если иное не оговорено специально.

- Настоящий Отчет рассматривал права землепользования лишь относительно поверхностного слоя земли, не затрагивая иных аспектов (при наличии).

- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.

- Оценка проводится без осмотра. Данные фотофиксации предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что физическое состояние объекта оценки соответствует материалам и информации, предоставленным Заказчиком оценки.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) (п.5 ФСО III)

Отсутствуют.

Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений (п.8 ФСО III)

Ограничения и связанные с ними допущения согласованы с Заказчиком.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки (п. 11 ФСО VI)

- Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «точность как на экране» / «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия в округленных показателях по правилам округления. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Пересчет итоговых значений по округленным данным результаты может отличаться от указанных в отчете.

- Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что

все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящем отчёте применяется следующая основная законодательная и нормативная база:

1. Федеральный закон №135–ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями. Данный закон регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации и определяет правовые основы её регулирования;

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

2.1 Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2.2 Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (в редакции, утвержденной Советом Ассоциации "СРОО "ЭС", Протокол № 60/2022 от 07.11.2022 г.)

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности.

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

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.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования

- Федерального закона,

- Федеральных стандартов оценки,

- Иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,

- Стандартов и правил оценочной деятельности,

- Положения методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.5 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

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

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:

- 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.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое

текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 3 от 28.01.2026 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9117412;
3. Договор купли-продажи от 01.08.2022 г.;
4. Копия кредитного договора № 7810917 от 01.08.2022 г.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

В рамках настоящего Отчета информация от Заказчика принята с учетом фактора должной осмотрительности (Постановлением Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 53).

2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является объект недвижимости в составе:

- Двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3, расположенная по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18.

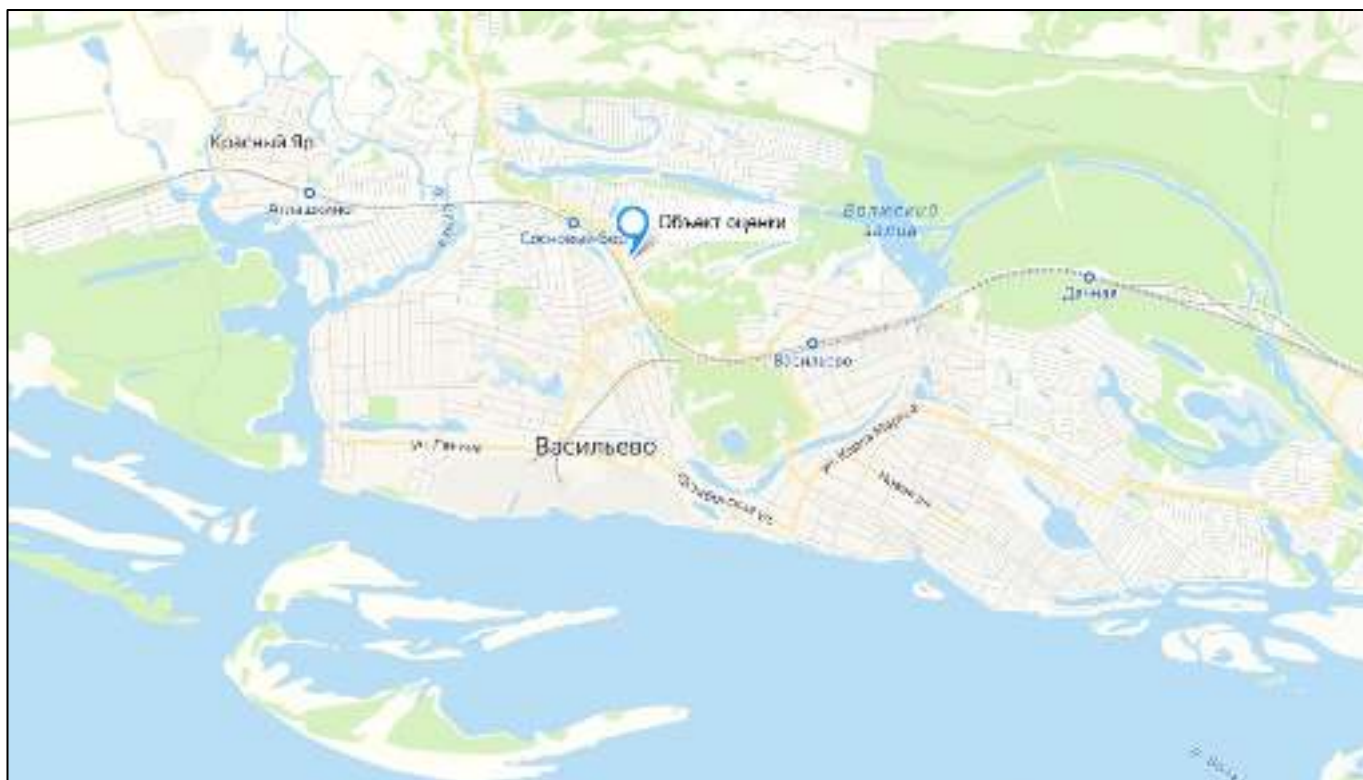


Рисунок 1

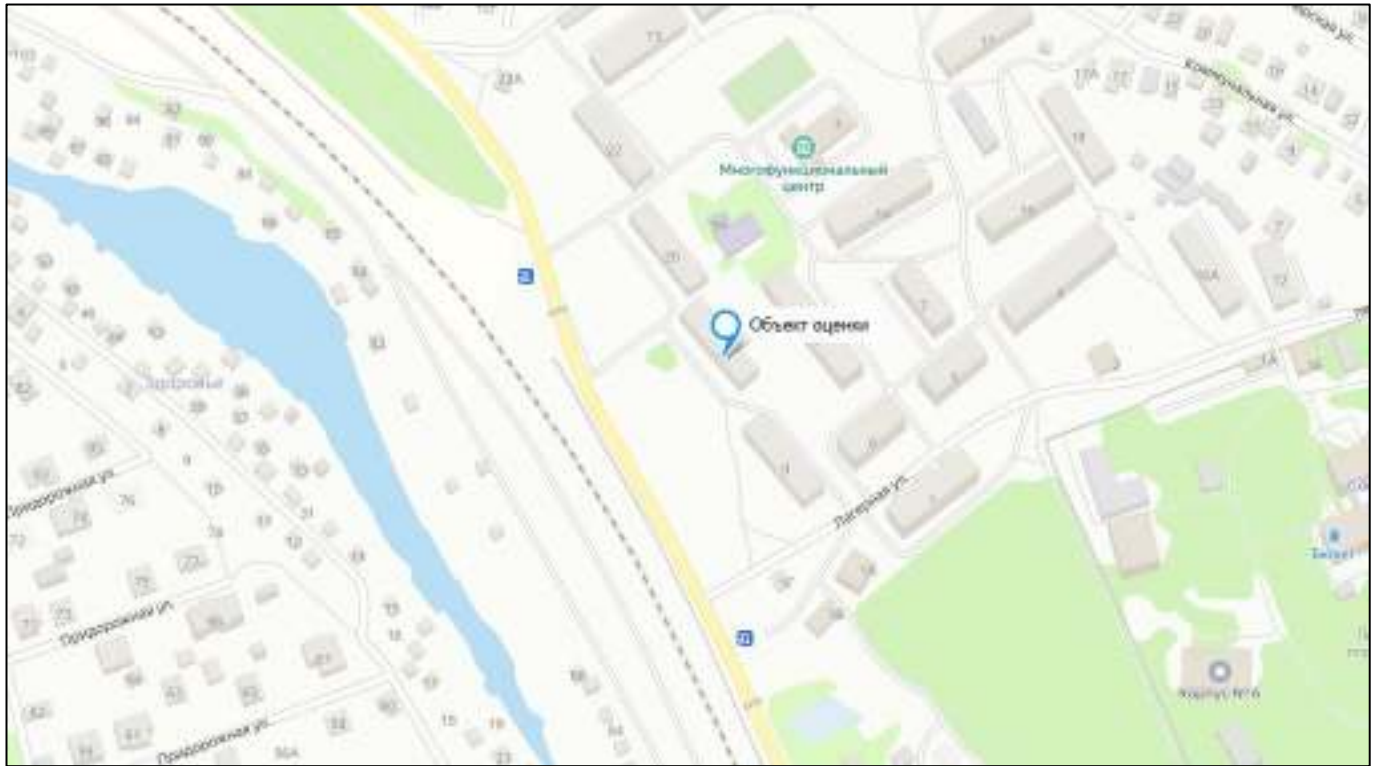


Рисунок 2

Таблица 7

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДВОРА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ		
Населенный пункт	пгт. Васильево	
Административный район	-	
Расстояние от областного или краевого центра	36 км. от г. Казань	
Территориальная зона, микрорайон	-	
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Асфальтированная	
Плотность застройки	Средняя	
Престижность района	Средняя	
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые среднетажные и многоэтажные жилые дома, объекты торговли и социальной инфраструктуры	
Транспортная доступность	Жилой дом располагается на ул. Лагерная в 6 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта «Сосновый Бор». Жилой дом расположен на первой линии домов.	
	Ближайшая ж/д станция: Сосновый Бор (766 км)	
	Ближайший ж/д вокзал: Васильево	
Экологическая обстановка	Удовлетворительная	
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном микрорайоне	83 133,49 руб./кв.м.	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	-
	Детский сад	+
	Отделение банка	-
	Предприятия службы быта	+
	Торговые предприятия	+
	Аптека	+
	Поликлиника	+
Зона отдыха	+	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих или повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
СОСТОЯНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ		

Озеленение	Есть	Подъездные пути	Асфальтированные
Детская площадка	Нет	Парковка	Придомовая парковка
ОПИСАНИЕ МКД			
Год постройки дома	1997 (согласно данным сайта https://dom.mingkh.ru/tatarstan/vasilevo/4372)		
Группа капитальности	I		
Сведения о капитальном ремонте	н/д		
Тип здания	3-этажный многоквартирный жилой дом		
Количество этажей в доме	3	Число подъездов в доме	3
Материал стен	Стены шлакоблочные (согласно данным сайта https://dom.mingkh.ru/tatarstan/vasilevo/4372)		
Фундамент	Ленточный (согласно данным сайта https://dom.mingkh.ru/tatarstan/vasilevo/4372)		
Характеристика перекрытий	Перекрытия из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей (согласно данным сайта https://dom.mingkh.ru/tatarstan/vasilevo/4372)		
Кровля	Плоская (согласно данным сайта https://dom.mingkh.ru/tatarstan/vasilevo/4372)		
Лестничная клетка	Есть		
Внешний вид фасада дома	Соответствует материалу стен		
Организованная стоянка личного а/т или гаражи	Придомовая парковка		
Ограничения доступа в подъезд	Домофон		
Особенности дома	Не выявлены		
Справка о планах на снос, реконструкцию	Отсутствует		
Справка о состоянии перекрытий, нормативный срок службы здания, физический износ здания	Перекрытия железобетонные, нормативный срок жизни соответствует нормативному сроку жизни всего здания и составляет (согласно нормам амортизации, утвержденным постановлением Совмина СССР 22.10.90 г. № 1072 с учетом изменений и дополнений) для панельных и кирпичных домов 143 года. Расчетный физический износ равен 20%. $И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% ,$ где $Вх$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки; $Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни)		
Функциональное устаревание здания	Не выявлено		
Внешнее устаревание	Не выявлено		
Фактический возраст здания, лет	29	Остаточный срок службы жилого дома, лет	114
Социальный состав жильцов	Смешанный		
ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА			
Количество квартир на этаже	≈6	Состояние подъезда	Удовлетворительное
Полы	Кафель	Потолок	Побелка
Мусоропровод	-	Стены	Побелка, покраска
Лифт	-	Система безопасности	Домофон
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ			
Местоположение	Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18		
Количество комнат в квартире	2		
Текущее использование	Жилая недвижимость		
Оцениваемые имущественные права	Общая совместная собственность: Хурматуллина Елена Сергеевна, Хурматуллин Азат Фаритович		
Инвентарный № (БТИ)	-		
Реестровый №	-		
Кадастровый №	16:20:010114:595		
Этаж	3	Этажность	3
Общая площадь (без учёта площади лоджии), кв.м.	49,40	Жилая площадь, кв.м.	27,4
Общая площадь (с учетом площади лоджии), кв.м.	н/д	Высота потолков, м	н/д
Коридор, кв.м.	н/д	Кухня, кв.м.	н/д
Вид из окна	н/д	Кладовая, кв.м.	н/д

Ванная, кв.м.	н/д	Лоджия, кв.м.	н/д
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Осмотр не проводился. Оценщик исходит из допущения, что физическое состояние объекта оценки соответствует материалам и информации, предоставленным Заказчиком оценки.		
ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ			
Жилые комнаты	Полы – ламинат Потолок – натяжной Стены – обои Окна - пластиковые стеклопакеты		Типовая отделка
Туалет, ванная	Полы – кафель Потолок – н/д Стены – кафель		Типовая отделка
Кухня	Полы – кафель Потолок – натяжной Стены – покраска, кафель Окна – пластиковые стеклопакеты		Типовая отделка
Коридор	Полы – кафель Потолок – натяжной Стены – обои		Типовая отделка
Необходимые ремонтные работы	Не требуется		
СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (БЛАГОУСТРОЙСТВА)			
Водопровод	+	Электроснабжение	+
Канализация	+	Домофон	+
Отопление	+	Лифт	-
Газоснабжение	+	Входная дверь	Железная
Оборудование для вышеперечисленных систем установлено			

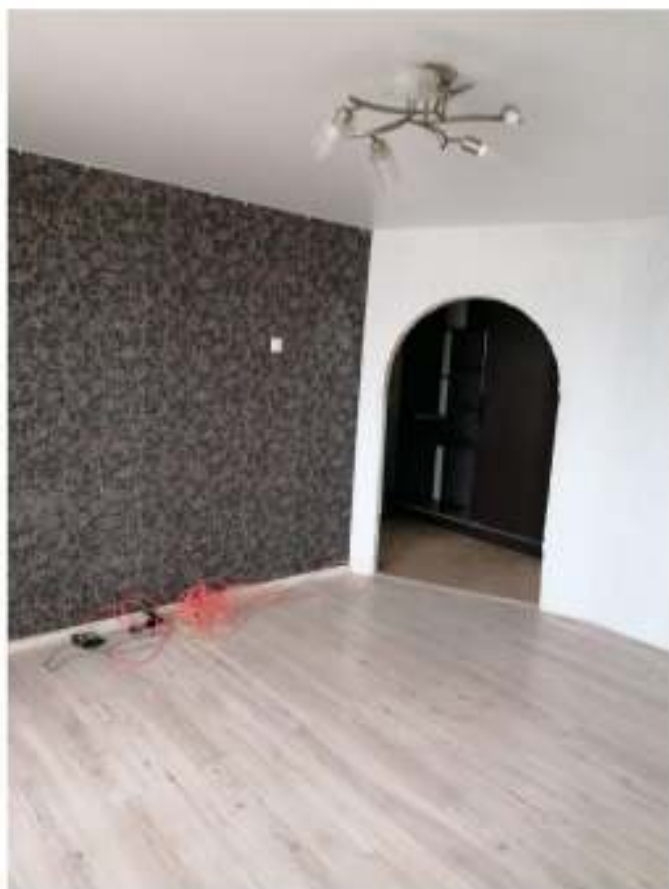
Материалы фотофиксации, предоставленные Заказчиком















3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ 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

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые

принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

Таблица 8 - Основные экономические показатели Российской Федерации в январе-сентябре 2025 года (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
	Г полугодие 2025 г.	В % к Г полугодие 2024 г.	Сравнимо Г полугодие 2024 г. в % к Г полугодие 2023 г.				
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	97 263,6 ¹⁾	101,2	104,8				
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 042,2	104,3	111,2				
1) Первая оценка.							
	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январь-сентябрю 2024 г.	Сравнимо январь-сентябрь 2024 г. в % к январь-сентябрю 2023 г.				
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 ²⁾	108,8 ³⁾				
2) Оценка.							
3) Предварительные данные.							
	Сентябрь 2025 г.	В % к сентябрю 2024 г.	августу 2025 г.	Январь-сентябрь 2025 г. в % к январь-сентябрю 2024 г.	Сравнимо в % к январь-сентябрю 2024 г.		январь-сентябрь 2024 г. в % к январь-сентябрю 2023 г.
					сентябрю 2023 г.	августу 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,8	107,5	100,9	103,3	107,1	105,4
Индекс промышленного производства		100,3	100,6	100,7	103,5	100,7	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	2 246,5	104,2	120,3	102,0	99,7	122,5	97,9
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	9,0	91,7	113,9	94,4	103,3	106,8	101,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,9	99,6	97,5	99,2	99,2	94,8	100,4
в том числе железнодорожного транспорта	199,3	100,0	98,3	98,3	94,1	93,4	94,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 172,8	101,8	96,3	102,1	106,5	97,2	108,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 698,4	102,9	98,8	102,4	103,1	98,4	104,5
Индекс потребительских цен		108,0	100,3	109,4	108,6	100,5	108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,6	100,5	102,9	105,6	100,5	114,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	90,3	103,4	86,4	78,8	99,1	80,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	88,9	93,7	76,4	69,9	90,6	72,5

	Август 2025 г.	в % к августу 2024 г.	Январь- август 2025 г. в % к январю- августу 2024 г.	Справочно	
				август 2024 г. в % к августу 2023 г.	январь- август 2024 г. в % к январю- августу 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	92 866	112,2	114,4	117,4	118,1
реальная		103,8	104,4	107,7	109,1

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2025 г. составил в текущих ценах 49 516,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2024 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2025 г. по отношению к ценам II квартала 2024 г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2025 г. составил в текущих ценах 97 263,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2024 г. составил 101,2%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2025 г. по отношению к ценам I полугодия 2024 г. составил 105,1%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-сентябре 2025 г. - 97,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 102,9%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в январе-сентябре 2025 г. - 99,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%, в январе-сентябре 2025 г. - 95,9%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,1%, в январе-сентябре 2025 г. - 97,2%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,8%, в январе-сентябре 2025 г. - 99,5%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-сентябре 2025 г. - 99,2%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 93,0%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 91,4%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3% в январе-сентябре 2025 г. - 96,3%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 115,3%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 114,4%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-сентябре 2025 г. - 97,0%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 74,9%, в январе-сентябре 2025 г. - 80,1%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,0%, в январе-сентябре 2025 г. - 131,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-сентябре 2025 г. - 98,1%.

По данным **обследования деловой активности** в октябре 2025 г., в котором приняли участие 339 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение **индекса предпринимательской уверенности** (с исключением сезонного фактора) составило (-7%), в сентябре 2025 г. - (-6%), в августе 2025 г. - (-6)%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-сентябре 2025 г. - 96,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2 246,5 млрд рублей, в январе-сентябре 2025 г. - 8 240,8 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 октября 2025 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) **намолочено 121,3 млн тонн**, что на 9,5% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2025 г. **поголовье** крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,6 млн голов (на 3,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,2 млн (на 3,6% меньше), свиней - 29,2 млн (на 1,1% больше), овец и коз - 19,5 млн (на 5,6% меньше), птицы - 571,5 млн голов (на 0,7% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,5% поголовья крупного рогатого скота, 5,3% свиней, 43,8% овец и коз (на конец сентября 2024 г. - соответственно 38,4%, 6,1%, 44,6%).

Реализация продукции. В январе-сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла **продажа** сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства (кроме зерна).

За этот период реализовано по всем каналам 45,3 млн тонн зерна, 10,3 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 15,8 млн тонн молока, 26,5 млрд штук яиц.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в сентябре 2025 г. составил 69,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 9,4% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - на 10,6% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2025 г. составил 1 735,3 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 12 352,7 млрд рублей, или 103,1%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2025 г. зданий 96,4% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В сентябре 2025 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 38,9 тыс. жилых домов. Всего построено 115,7 тыс. новых квартир.

В январе-сентябре 2025 г. возведено 7,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 376,9 тыс. жилых домов. Всего построено 851,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 52,3 млн кв. метров, или 68,3% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 года.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2025 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 4 102,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 851,5 млрд, автомобильного - 298,2 млрд, морского - 45,5 млрд, внутреннего водного - 46,8 млрд, воздушного - 1,3 млрд, трубопроводного - 1 859,4 млрд тонно-километров.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2025 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 4 102,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 851,5 млрд,

автомобильного - 298,2 млрд, морского - 45,5 млрд, внутреннего водного - 46,8 млрд, воздушного - 1,3 млрд, трубопроводного - 1 859,4 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2025 г. составил 5 172,8 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе- сентябре 2025 г. - 44 604,5 млрд рублей, или 102,1%.

В сентябре 2025 г. оборот розничной торговли на 96,4% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 3,6% (в сентябре 2024 г. - 96,0% и 4,0% соответственно).

В сентябре 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 46,7%, **непродовольственных товаров** - 53,3% (в сентябре 2024 г. - 45,8% и 54,2% соответственно).

В сентябре 2025 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1 698,4 млрд рублей, или 102,9% (в сопоставимых ценах) к сентябрю предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - на 14 683,1 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2025 г. составил 13 968,7 млрд рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе- сентябре 2025 г. - 115 308,6 млрд рублей, или 97,0%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2025 г. приходилось 26,4% оборота оптовой торговли.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-августе 2025 г. составил 265,9 млрд долларов США, или 95,4% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 190,3 млрд долларов, или 100,2%.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-августе 2025 г. составил 265,9 млрд долларов США, или 95,4% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 190,3 млрд долларов, или 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2025 г. составил 100,4%, с начала года - 104,6% (в сентябре 2024 г. - 100,8%, с начала года - 105,8%).

В сентябре 2025 г. цены на **продовольственные товары** не изменились (в сентябре 2024 г. - выросли на 0,3%).

Цены на **непродовольственные товары** в сентябре 2025 г. увеличились на 0,6% (в сентябре 2024 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на **услуги** в сентябре 2025 г. выросли на 0,5% (в сентябре 2024 г. - на 0,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2025 г. составила 25 290,5 рубля. За месяц его стоимость не изменилась (с начала года - выросла на 6,0%).

В III квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,6% и 100,8%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 1,1% на квартиры среднего качества (типовые) до 2,1% на элитные квартиры.

На вторичном рынке повышение цен составило от 0,6% на квартиры улучшенного качества (типовые) до 1,7% на квартиры низкого качества. Одновременно элитные квартиры подешевели 0,4%.

Доходы федерального бюджета в январе-августе 2025 г. составили 58,9% от прогнозируемого на 2025 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов" от 30.11.2024 № 419-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-августе 2025 г. составили 64,4% от уточненной бюджетной росписи на 2025 год.

Дефицит федерального бюджета в январе-августе 2025 г. сложился в сумме 3 920,3 млрд рублей.

В январе-августе 2025 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 26 301,2 млрд рублей (91,3% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1 067,5 млрд рублей (3,7%), местных - 182,4 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 1 244,2 млрд рублей (4,3%)

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2025 г. составила 92 866 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,2%.

Пенсии. В сентябре 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 520 рублей и по сравнению с сентябрем 2024 г. увеличился на 11,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составил 61,6%.

Среди занятых доля женщин в июле составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (57,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,9%).

Безработица. В сентябре 2025 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора)

Средняя продолжительность поиска работы безработными в сентябре 2025 г. у женщин составила 5,0 месяца, у мужчин - 4,6 месяца.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу сентября 2025 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем весь 2024 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего

зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта недвижимости на рынок коммерческой недвижимости

Татарстан, или Респу́блика Татарста́н — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района.

Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как Автономная Татарская Социалистическая Советская Республика, с 5 декабря 1936 года — Татарская Автономная Советская Социалистическая Республика.

30 августа 1990 года в связи с принятием Декларации о государственном суверенитете была преобразована в Татарскую Советскую Социалистическую Республику, с 7 февраля 1992 года — Республика Татарстан.

Согласно пункту 2 статьи 1 Конституции Республики Татарстан 1992 года, наименования «Республика Татарстан» и «Татарстан» равнозначны.

Главой Республики Татарстан является Раис. На данный момент должность занимает Рустам Минниханов.

Столица — город Казань.

Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой.

Официальные языки: татарский и русский.

Климат умеренно континентальный (по Алисову), умеренно континентальный влажный с тёплым летом, Dfb (по Кёппену), отличается тёплым летом и умеренно-холодной зимой. Самый тёплый месяц года — июль (+19...+21 °C), самый холодный — январь (−13...−14 °C). Абсолютный минимум температуры составляет −44...−48 °C (в Казани −46,8 °C 21 января 1942 года). Максимальные температуры достигают +37...+42 °C (в Казани +39,0 °C 1 августа 2010 года).

Васильево — посёлок городского типа в Зеленодольском районе Республики Татарстан Российской Федерации. Образует муниципальное образование посёлок городского типа Васильево со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Васильево является крупнейшим посёлком городского типа в Татарстане, в последнее время неоднократно ставился вопрос о его включении в состав города Казани.

Расположен на северо-западе республики, на левом берегу Волги у устья Сумки, в 10 км к востоку от центра города Зеленодольска и в 25 км к западу от центра столицы республики Казани (в 13 км от ближайшего пригорода Юдина).

С юга посёлок ограничен Куйбышевским водохранилищем, с севера ограничен бывшей протокой Карасихой, в середине XX века превращённой в ряд болотистых озёр из-за постройки мостков через неё.

Таблица 9

Численность населения										
1763	1859	1879	1897	1914	1920 ^[9]	1926	1940	1959 ^[10]	1968	1970 ^[11]
118	↗679	↗760	↗1076	↗1506	↘1355	↗1591	↗10 176	↗14 545	↗19 900	↘18 332
1979 ^[12]	1989 ^[13]	1993	2000	2001	2002 ^[14]	2003	2004	2005 ^[15]	2006 ^[16]	2007 ^[17]
↗19 638	↘18 776	↘18 000	↘17 059	↘16 900	↘16 846	↘16 790	↘16 750	↘16 730	↗16 765	↗16 859
2008 ^[18]	2009 ^[19]	2010 ^[20]	2011 ^[21]	2012 ^[22]	2013 ^[23]	2014 ^[24]	2015 ^[25]	2016 ^[26]	2017 ^[27]	2018 ^[28]
↗16 860	↗16 861	↗16 953	↗16 964	↗17 065	↗17 198	↗17 300	↗17 420	↗17 534	↘17 341	↘17 062
2019 ^[29]	2020 ^[30]	2021 ^[2]								
↘16 893	↘16 797	↗17 206								

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

	Январь-октябрь 2023	в % к январю-октябрю 2024	Октябрь 2025 в % к		Сравнено:		
			октябрь 2024	сентябрь 2025	январь-октябрь 2024 в % к январю-октябрю 2023	октябрь 2024 в % к октябрю 2023	сентябрь 2024
Индекс промышленного производства ^{1,2}	x	111,8	113,1	109,7	105,5	115,2	108,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ^{2,3} , млн рублей	5005532,0	111,3	118,5	94,0	118,8	106,2	112,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ⁴ , млн рублей	781936,5	100,9	100,6	82,8	118,4	106,6	86,4
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	3082,9	100,9	69,6	77,2	102,3	в 2,8 р.	130,4
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	339038,7	107,1	x	x	109,9	x	x
Оборот розничной торговли, млн рублей	1467472,8	102,3	107,9	103,3	109,6	102,1	98,3
Объем платных услуг населения, млн рублей	454895,0	107,9	115,4	104,0	104,9	103,6	104,1
Индекс потребительских цен	x	108,8	108,8	100,6	108,2	108,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	97,2	92,4	101,9	117,7	97,0	100,3
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,3	x	98,2	99,3	x	63,2	98,7

2. В общем рабей, выполняемых собственными силами по плану деятельности «Средства-Спас», включаются следующие рабей: а) услуги специалистов в области, выполняемых специалистами образовательных учреждений на основании договора образовательного партнерства; б) рабей, выполняемые образовательными учреждениями по договорам образовательного партнерства;

	Январь-сентябрь 2025	В % к январю-сентябрю 2024	Сентябрь 2025 в % к		Справочно		
			сентябрю 2024	августу 2025	январь-сентябрь 2024 в % к январю-сентябрю 2023	сентябрь 2024 в % к	
						сентябрю 2023	августу 2024
Инвестиции в основной капитал ¹ , млн руб.	1174138,3	123,2	x	x	102,8	x	x
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности ²	x	110,7	117,0	x	105,6	117,0	x
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство ³							
номинальная, рублей	85381,9	120,5	119,4	102,4	120,7	124,5	103,0
реальная	x	109,6	109,8	101,6	111,6	114,6	102,6

¹ Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов отражает в соответствии с «Федеральным статистическим методическим регламентом» и «Инвестаром» в основной капитал на регулярном уровне, утвержденном приказом Росстата от 15.03.2014 г. № 508 с изменениями от 26.05.2016 № 338

² Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности исчисляется на основе данных об объеме производства основных типовых продуктов производства, производимых промышленными (по группе деятельности) «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «строительство», «электроснабжение», «газоснабжение», «водоснабжение», «отходы и утилизация отходов», «транспорт и хранение», «информационные и коммуникационные», «финансовый и страховой», «недвижимость», «гостиницы и рестораны», «культура, спорт и досуг», «образование», «здравоохранение и социальное обслуживание», «прочие» и «неопределенный» секторов экономики.

³ Информация предоставляется по среднему значению по основным видам экономической деятельности.

Источник: https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Компл_доклад_10_2025_на_сайт.pdf

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Перспективы рынка недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число

которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: <https://statrilt.ru/analiz-rynka>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Классификация рынка жилой недвижимости:

Российская Гильдия Риэлторов (РГР) определила основные потребительские качества жилой недвижимости. По этим качествам жильё разделили на 4 класса: эконом, комфорт, бизнес, премиум. У каждого свои характеристики и преимущества.

Классификация помогает маркетологам правильно позиционировать ЖК, чтобы привлечь потенциальных покупателей. А покупателям при одном только упоминании класса проще решить, стоит ли рассматривать этот ЖК. Чтобы вы поняли, что ожидать от жилья разных классов, давайте сравним их по основным параметрам.

	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум
Местоположение				
Район	Люблин (обычно в окраинах города)	Люблин	Центр и прилегающие районы	Центр и особые природные зоны
Дом				
Стеновой строительный материал	— Блок — Пено-блок — Кирпич	— Силикатный кирпич — Бетонный кирпич — Монолитный железобетонный каркас	— Кирпич — Монолитный бетон	— Кирпич — Монолитный бетон
Материалы отделки	Синтетические	Синтетические	Синтетические и натуральные	Натуральные
Архитектурные решения	Стандартные	— Стандартные — Условно-стилизированные стандартные	Индивидуальные	Авторский проект
Количество квартир в доме	Не ограничено	Не ограничено	до 120	до 50
Количество квартир на этаже	6-8	6-8	4-6	2-3
Коммерция на нижних этажах	Возможно	Возможно	Возможно	Не допускается
Отопление	Центральное	Центральное с терморегуляцией	Автономное или центральное	Своя котельная
Энергоснабжение	10 кВт на квартиру, однофазное	10 кВт на квартиру, однофазное	Более 10 кВт на квартиру — Аварийное электроснабжение — Дубли	Более 10 кВт на квартиру — Аварийное электроснабжение — Дубли
Двор и подъезд				
Навигация парковки	Не предусмотрена	Навигационная	Обязательная	Обязательная
Подземная парковка	Нет	Нет	Нормативная	Обязательная
Огражденная территория	Нормативная	Нормативная	Нормативная	Обязательная
Ландшафтный дизайн	Отсутствует	Обязательная	Нормативная	Обязательная
Безопасность	Дублирование	— Дублирование — Консьерж	— Дублирование — Консьерж — Видеонаблюдение — Система 24/7	— Дублирование — Консьерж — Видеонаблюдение — Система 24/7
Общие зоны	Только парковка и детские площадки — Бетонные или асфальтовые покрытия	Секторизованные зоны отдыха — Покраска и озеленение	Дизайнерский проект — Принадлежит общедому — Мебель	Дизайнерский проект — Принадлежит общедому — Мебель — Дизайнерские светильники — (устройство, мебель, и др.)

Квартира				
Внутренняя отделка	— стандартная — Без отделки	— стандартная — Без отделки	— Высокотехнологичная — Лаконичная	— Эконом-класс — Без отделки
Наличие свободной планировки	Иногда	Иногда	Иногда	Среднестатистический
Средняя площадь однокомнатной квартиры	35-40 м²	40 м²	50 м²	60 м²
Средняя площадь комнаты	10 м²	10 м²	10-20 м²	20 м²
Средняя площадь кухни	8 м²	10 м²	14 м²	20 м²
Высота потолков	до 2,7 м	от 2,7 м	от 2,75 м	от 3 м
Стеклопакеты	Среднестатистический	— Среднестатистический — Импортные	Импортные	— Импортные — Повышенная площадь остекления

Рисунок 3

Жилье эконом-класса: основные отличия, характеристики:

Кучно стоящие панельные многоэтажки на окраине города — это типичный эконом-класс. Самый дешёвый из четвёрки. Низкую стоимость квартиры получают благодаря экономии на всех этапах создания жилого комплекса.

Район

Экономия начинается со стоимости земельного участка, поэтому выбранные районы не отличаются развитой инфраструктурой. Автобусные остановки, школы и больницы могут быть далековато от дома. Чем дальше район от центра города, тем дешевле там земля (если не говорить о престижном пригороде). Именно там можно встретить жилые дома класса эконом.

Планировки

Здесь типовые планировки, невысокие потолки (2,5 м) и маленькие площади. Больше всего квартир с одной и двумя комнатами. Квартирка 30 квадратных метров — популярный вариант. Кухни и прихожие очень компактные — 5-7 квадратных метров. Придётся тщательно подбирать мебель, чтобы максимально эффективно использовать маленькое пространство.

Отделка и стройматериалы

Велика вероятность, что придётся сразу выравнять стены, менять стеклопакеты и всё время слышать разговоры за стенкой. В таких домах стройматериалы самые дешёвые. Подъезды чаще всего просто покрашены обычной краской. Фасады домов блёклые, не примечательные.

Двор

Подземные парковки не предусмотрены, только открытые наземные. Мест не хватает, и водители часто занимают и без того узкие тротуары: с коляской пройти трудновато. Не ждите разнообразия спортплощадок и мест для отдыха — двор обустроен скромно.

Жилье комфорт-класса: основные особенности

Самый востребованный класс жилья. Он чуть дороже эконома, но ощутимо лучше по характеристикам. Новостройки комфорт-класса занимают основную долю рынка — у покупателей широчайший выбор.

Район

Комфорт-класс редко встретишь в историческом центре города или других престижных районах. Но чаще всего местоположение дома удачно: неподалёку школы и садики, супермаркеты и поликлиники, общественный транспорт. Основное место строительства — развитые спальные районы.

Планировки

Стандартные, но бывают усовершенствованные варианты. Возможна перепланировка. Здесь уже не так тесно — площади однушек 35-40 квадратных метров. Можно рассчитывать на кухню в 10 квадратных метров и больше. Потолок повыше — 2,7 метра.

Отделка и стройматериалы

Комфорт-класс предполагает более качественную предчистовую отделку: выровненные стены и полы, улучшенная сантехника, импортное остекление. Подъезд может быть декорирован специальной штукатуркой с антивандальными свойствами. Фасад дома сдержанно элегантен или задорно яркий (зависит от концепции ЖК).

Двор

Парковка наземная, иногда предусмотрена крытая часть (для защиты от солнца и осадков). Территория ЖК может быть огорожена, что защитит от чужих автомобилей. Во дворе качели и горки для малышей, многофункциональная спортивная площадка для командных игр.

В чем отличия жилья бизнес-класса?

Это уже не массовое жильё. У комплекса бизнес-класса продуманная концепция, требовательные покупатели и повышенная цена за квадратный метр. И стоимость оправдана соответствующим качеством и комфортом.

Район

Застройщик не скупится и выбирает дорогие участки в центральной части города или экологически чистом пригороде. Рядом будет всё важное: и детсады, и гимназии, и парки, и фонтаны. Отличный район — одно из важнейших требований к бизнес-классу.

Планировки

Простор и в ширину, и в высоту. Однокомнатные 50-60 квадратных метров — это норма для бизнес-класса. Потолки от 2,8 метров. Кухни минимум по 15-17 «квадратов». Часто можно увидеть свободные планировки: будущий хозяин сам выбирает, в каких местах сделать перегородки. Количество комнат от 1 до 5. В многокомнатных квартирах несколько санузлов.

Отделка и стройматериалы

Технология строительства — монолитно-кирпичная. Многослойные стены обеспечивают хорошую шумоизоляцию. Предчистовая отделка выполнена безупречно: можно сразу приступить к косметическому ремонту. Стеклопакеты импортные двухкамерные. Фасад дома индивидуален, чаще всего отделан дорогим декоративным кирпичом, стеклом, камнем.

Двор

Территория ЖК под охраной и видеонаблюдением. Паркинг состоит из наземной и подземной части. Количество машиномест должно соответствовать количеству квартир. Во дворе несколько детских и спортивных площадок, декоративные лавочки, цветники, деревья. Иногда собственный детсад. На первых этажах коммерческие помещения (продуктовые магазины, салоны красоты, пекарни, турагентства).

Жилые комплексы премиум-класса

Эксклюзивная недвижимость. Рассчитана на покупателей, которые ценят роскошь и все её символы. Обзавестись квартирой в премиальном жилом комплексе — значит доказать свой высокий статус в обществе и материальное благосостояние.

Район

Премиальные ЖК украшают собой центральную часть города или благоустроенные природные зоны. Участок под строительство выбирается с особой тщательностью: рядом не должно быть шумных автомагистралей и промышленных объектов. Вместо них — элитные школы, обустроенные скверы и дорогие рестораны. Окружение должно быть не менее прекрасным, чем сам ЖК.

Планировки

Объекты премиум-класса — это полностью индивидуальные проекты. Над ними трудятся дизайнеры с хорошей репутацией. Квартиры не бывают однокомнатными, чаще — это 3- и 5-комнатные квартиры площадью 150-300 квадратных метров. Кухни-столовые 20-30 «квадратов», несколько санузлов. Потолки не ниже 3 метров, панорамное остекление.

Отделка и стройматериалы

Элитные дома строят из кирпича или по монолитной технологии. Застройщик использует лучшие в своём сегменте стройматериалы: качество строительства на высочайшем уровне. Парадные напоминают холлы пятизвёздочных отелей: здесь элегантная мебель, ковры, картины, вазы с цветами. Фасад уникален и сразу говорит о высокой цене дома.

Двор

Обязательный элемент — просторный подземный паркинг, куда можно спуститься на лифте. В премиум-классе минимум 1,5 машино-места на квартиру. Территория огорожена и охраняется. Над изяществом и удобством двора трудятся ландшафтные дизайнеры. У дома может быть фонтан, искусственное озеро, декоративные скульптуры, цветники, сад.

Теперь вы знаете, что ожидать от дома того или иного класса. Мы описали основные отличительные параметры, но в каждом случае могут быть исключения. Бывает, что ЖК эконом-класса выделяется очаровательным фасадом или грамотно обустроенным двором.

Бывает, что в элитном доме всё же делают однокомнатные квартиры, а панорамное остекление не делают. Все детали зависят от конкретного проекта. Среди жилых комплексов от компании «АСК» вы найдете варианты недвижимости каждой из описанных категорий. Выбирайте ЖК в соответствии со своими требованиями к уровню комфорта, красоты и безопасности.

Источник: <https://ask-yug.com/events/articles/klassy-zhilya/>

Вывод: Объектом оценки является жилая недвижимость - квартира, расположенная в пгт. Васильево Республики Татарстан. Объект оценки можно отнести к недвижимости эконом -класса.

3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Анализ рынка квартир в Республике Татарстан

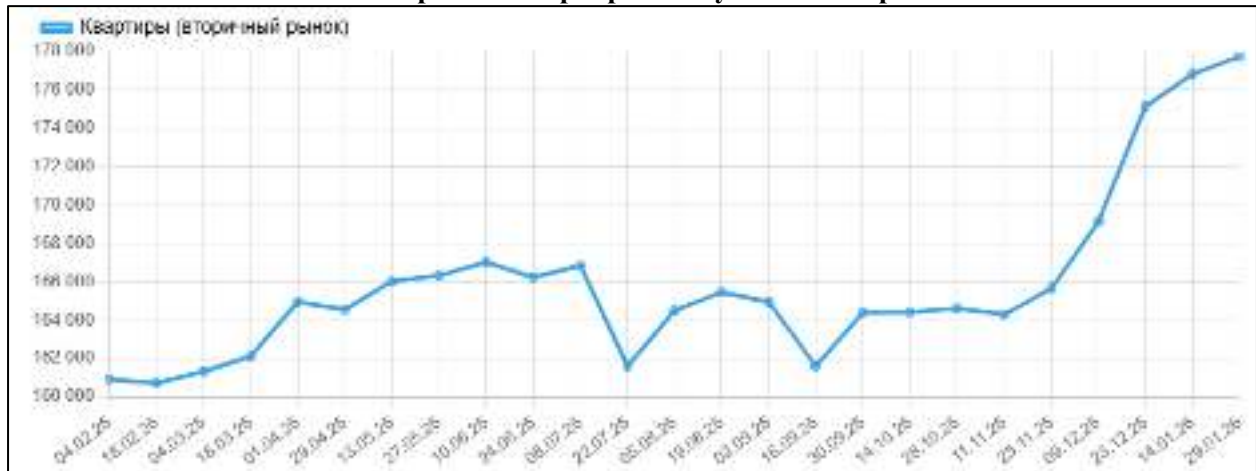


Рисунок 4

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
29 января 2026	177744.63	+0.5%
14 января 2026	175847.33	+0.96%
23 декабря 2025	175155.38	+3.43%
09 декабря 2025	169143.3	+2.07%
25 ноября 2025	165647.2	+0.02%
11 ноября 2025	164284.4	-0.2%
28 октября 2025	164622.58	+0.13%
14 октября 2025	164413.7	+0.01%
30 сентября 2025	164395.13	+1.69%
16 сентября 2025	161614.4	-2.06%
02 сентября 2025	164951.55	-0.31%
19 августа 2025	165455.00	+0.58%
06 августа 2025	164497.15	+1.76%
22 июля 2025	161603.58	-3.25%
08 июля 2025	166848.33	+0.37%
24 июля 2025	166234.25	0.48%
10 июля 2025	167029.48	+0.42%
27 мая 2025	166133.53	+0.18%
13 мая 2025	166000.53	+0.89%
29 апреля 2025	164553.47	-0.24%
01 апреля 2025	164953.4	+1.73%

Рисунок 5

Источник: <https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-2komnatnih/>

Таблица 10 - Статистика предложений по продаже двухкомнатных квартир в масштабах позиционирования объекта оценки

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб. без НДС	Цена предложения, руб./кв.м. без НДС	Источник информации
Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, ул. Гоголя, 39	52,00	В продаже отличная двухкомнатная квартира в кирпичном доме 1988года постройки.Квартира большая, просторная: кухня 9кв.м., комнаты не проходные 16 кв.м и 18кв.м. Установлены хорошие евроокна в комнатах и на балконе. Санузел раздельный. Очень удобное месторасположение: до школы 10 минут ходьбы, детский сад "Солнышко" напротив дома, также рядом магазин "Победа", ЖД станция, автовокзал, остановка. Квартира свободна от проживания. Без обременения. Вся сумма в договоре.	3 300 000,00	63 461,54	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_33_et_7801174328?context=H4sIAAAAAAABAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjB2Z6YUZhZ3Q1VGZIRUVXlji9oIXpEz8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Школьная ул., 15	53,70	Продается уютная двухкомнатная квартира с изолированными комнатами на шестом этаже дома, построенного в 1999 году. В самом Центре Пгт Васильево Школа и детский сад в пешей доступности Из окон открывается вид на Волгу , что обеспечивает хорошее естественное освещение. В квартире требуется ремонт, но это даёт возможность создать интерьер по своему вкусу. Дом оборудован газоснабжением, а во дворе есть спортивная площадка и открытая парковка. Записывайтесь на просмотр!	3 750 000,00	69 832,40	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_537_m_66_et_7821988540?context=H4sIAAAAAAABAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjB2Z6YUZhZ3Q1VGZIRUVXlji9oIXpEz8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Школьная ул., 11	50,00	Продается 2х комнатная квартира, ленинградского проекта , комнаты на разные стороны , общей площадью 50 кв м . Центр поселка . Состояние жилое . Окна пластиковые ,лоджия 6 м остеклена пластиковыми рамами . Имеется место в подвале . Развита инфраструктура: все в шаговой доступности: школа 2 , дет сад березка , множество магазинов. Автобусная остановка. Документы к продаже готовы. Один взрослый собственник. Долгов и обременений нет .рассмотрим любую форму оплаты.	3 850 000,00	77 000,00	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_45_et_7475287164?context=H4sIAAAAAAABAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjB2Z6YUZhZ3Q1VGZIRUVXlji9oIXpEz8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Праздничная ул., 2	61,90	В продаже отличная двухкомнатная квартира индивидуальной планировки в центре Васильево.Квартира расположена на удобном третьем этаже пятиэтажного дома. Не угловая! Очень теплая! Большая просторная кухня с выходом на лоджию. Красивый и очень вместительный кухонный гарнитур остаётся в подарок новым собственникам! Просторный зал с установкой. Большая спальня. Удобная вместительная прихожая с большим встроенным шкафом-купе, который остаётся при продаже. Раздельный санузел в кафеле. Полностью укомплектована ванная комната. Стиральная машина остаётся в подарок! Отличное месторасположение: в шаговой доступности школа, детский сад, ДК, музыкальная и художественная школы, магазины, автобусная остановка. Новый молодежный центр "Берег" Чистая продажа! Документы готовы. Без обременений. Взрослые собственники. Быстрая передача ключей.	5 600 000,00	90 468,50	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_619_m_35_et_7289139075?context=H4sIAAAAAAABAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Стахановская ул., 70	66,10	Продается уютная двухкомнатная квартира с косметическим ремонтом на пятом этаже кирпичного дома. Индивидуальное отопление. Просторная кухня площадью 13 м² оборудована газовой плитой и современной сантехникой. Комнаты изолированные, что обеспечивает комфорт и приватность. Из окон открывается вид во двор, где расположена детская и спортивная площадки. В квартире раздельный санузел, оформленный в светлых тонах. Лоджия добавляет дополнительное пространство для отдыха.. Открытая парковка во дворе решает вопрос с местом для автомобиля.В шаговой доступности детский сад, кадетская школа, множество магазинов, парк Леском , до реки Волга 5 мин пешком , хорошая транспортная развязка. Рассмотрим любую форму оплаты , показ в удобное для вас время.	6 099 000,00	92 269,29	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_55_et_7859291755?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, ул. Гоголя, 39А	52,00	продаю или обменяю на дом двухкомнатную кв 52кв м со свежим ремонтом и с новой мебелью.мебель в зале из массива привезли из Чеченской республики. Везде натяжные потолки новые, на стенах новые дорогие обои, ванна джакузи сделана на заказ зелёного цвета с гидро и ароматомасажом стоимостью 250г ,поменяли трубы на воду, вся проводка новая.на кухне новая газовая плита с электровертелем и с конвекцией. Один взрослый собственник без долгов и обременений ,сделано для себя с любовью.Бытовая техника остается по договоренности,продажа в связи с тем что что хочу приобрести дом 🏡	5 500 000,00	105 769,23	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_23_et_479408336?context=H4sIAAAAAAABAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjB2Z6YUZhZ3Q1VGZIRUVXlji9oIXpEz8AAAA
Среднее значение		83 133,49			
Минимальное значение		63 461,54			
Максимальное значение		105 769,23			

Стоимость объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам в пгт. Васильево Республики Татарстан может варьироваться от 63 461,54 руб./кв.м. до 105 769,23 руб./кв.м., при среднем значении 83 133,49 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Таблица 11 – Ценообразующие факторы

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Местоположение	0-30
2	Передаваемые имущественные права	0-30
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0-30
4	Наличие мебели	0-30
5	Качество отделки	0-30

6	Доступные инженерные коммуникации	0-30
7	Техническое состояние	0-30
8	Этаж расположения	0-30
9	Конструктивная система	0-30
10	Наличие балкона (лоджии)	0-30

При расчете корректировок в рамках настоящего Отчета Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 30%. Использование корректировок, превышающих 30%, не рекомендуется, поскольку можно сделать вывод, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки. Исключение могут составить отдельные ситуации, когда оценивается объект, характеризующийся крайне низким спросом, когда данных по более близким объектам – аналогам собрать не представляется возможным. В этом случае рекомендуется приводить подробное обоснование используемых корректировок. Кроме того, результаты оценки, полученные с использованием корректировочных коэффициентов, превышающих 30-процентный порог, могут использоваться как индикативные. В этом случае они могут предостеречь оценщика от ошибок, которые возможны в случае некорректного использования метода парных продаж.

Источник: Рекомендации к использованию в практической работе по оценке недвижимости к Справочнику оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Под редакцией Лейфера Л. А.

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» (рекомендовано Комитетом АРБ по оценочной деятельности - Протокол от 25 ноября 2011 г.)

3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, общей площадью 49,40 кв.м., расположенная по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18.

На основании выше сказанного для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать местоположение, качество внутренней отделки дома («черновая» отделка, требуется ремонт или хороший ремонт), наличие инженерных коммуникаций, общую площадь объекта, материал стен (кирпичные / деревянные), наличие лоджии/балкона и т.д.

Стоимость объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам в пгт. Васильево Республики Татарстан может варьироваться от 63 461,54 руб./кв.м. до 105 769,23 руб./кв.м., при среднем значении 83 133,49 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с тремя нижеперечисленными критериями:

- Физически возможные варианты использования
- Законодательно разрешенное использование
- Финансовая оправданность.

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние объекта недвижимости.

Объект недвижимости представляет собой жилое помещение (квартиру), расположенную в многоквартирном жилом доме. Учитывая объемно-планировочное решение, физические характеристики строительных конструкций, техническое состояние, наличие инженерных коммуникаций, физически возможным вариантом использования объекта оценки является текущее использование. Перепрофилирование объекта нецелесообразно.

Законодательно разрешенное использование

Правоустанавливающие документы на объект недвижимости оформлены в соответствие с действующим законодательством. Ограничения в эксплуатации объекта по текущему назначению не выявлены.

Финансовая оправданность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

Изменение функционального назначения объекта оценки считаем финансово нецелесообразным, т.к. затраты на перепланировку и реконструкцию не оправдают вложенных средств. Инфраструктура территории размещения объекта сформирована. Поскольку основной целью собственника является получение максимальной выгоды от использования объекта, то максимальное удовлетворение он получит от его эксплуатации по текущему назначению.

Исходя из выше сказанного, Оценщик сделал вывод, что правомочно, финансово допустимо, физически возможно и наиболее эффективно использование оцениваемого объекта *в качестве жилого*.

4.1. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором мы будем говорить ниже, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность имущества подразделяется на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Далее представлена информация о сроках ликвидности по тем видам жилой недвижимости, к которой относится объект оценки.

Таблица 12 - Сроки реализации, мес.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	10	6	5	6	9
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12

Источник: <https://statirelt.ru/statistikarynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g>

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества, желающих приобрести недвижимое имущество.

- Состояние имущества. В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

- Соответствие современным технологиям.

- Масштабность. Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;

- Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.

- Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

На ликвидность также влияет эластичность спроса на данный вид имущества.

По данным методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога» ФРП, а также учитывая параметры оцениваемого объекта, масштаб, среднюю активность рынка недвижимости подобных объектов, срок реализации оцениваемого имущества составляет 2-8 месяцев.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

5.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных фондов и исходит из того, сто инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта. Затратный подход позволяет определить затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Поскольку при оценке встроенного помещения (квартиры) Оценщик не располагает данными о строительном объеме МКД, частью которого оно является, сведениями о произведенных в здании ремонтных работах, приблизительном расчете стоимости строительства подобного объекта с учетом всех реальных дополнительных затрат, расчет стоимости, приходящейся на единицу площади объекта оценки, при отсутствии необходимой для этого информации, может привести к большой погрешности при вычислениях, в связи с чем, Оценщик считает целесообразным отказаться от применения затратного подхода в данном Отчете.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

5.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприемлем. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении сравнительного подхода должна использоваться достоверная информация о сделках купли-продажи. Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Последовательное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из сравниваемого списка.

Согласно ФСО № 7 основными элементами сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов, являются:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) местоположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 7) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 8) вид использования и (или) зонирование;
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировка цен аналогов выполняется последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C^{кор} = C * (1 + a_1 * x_1) * (1 + a_2 * x_2) * \dots * (1 + a_r * x_r)$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади, как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости объектов подобного функционального назначения.

Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к продаже объекты недвижимости:

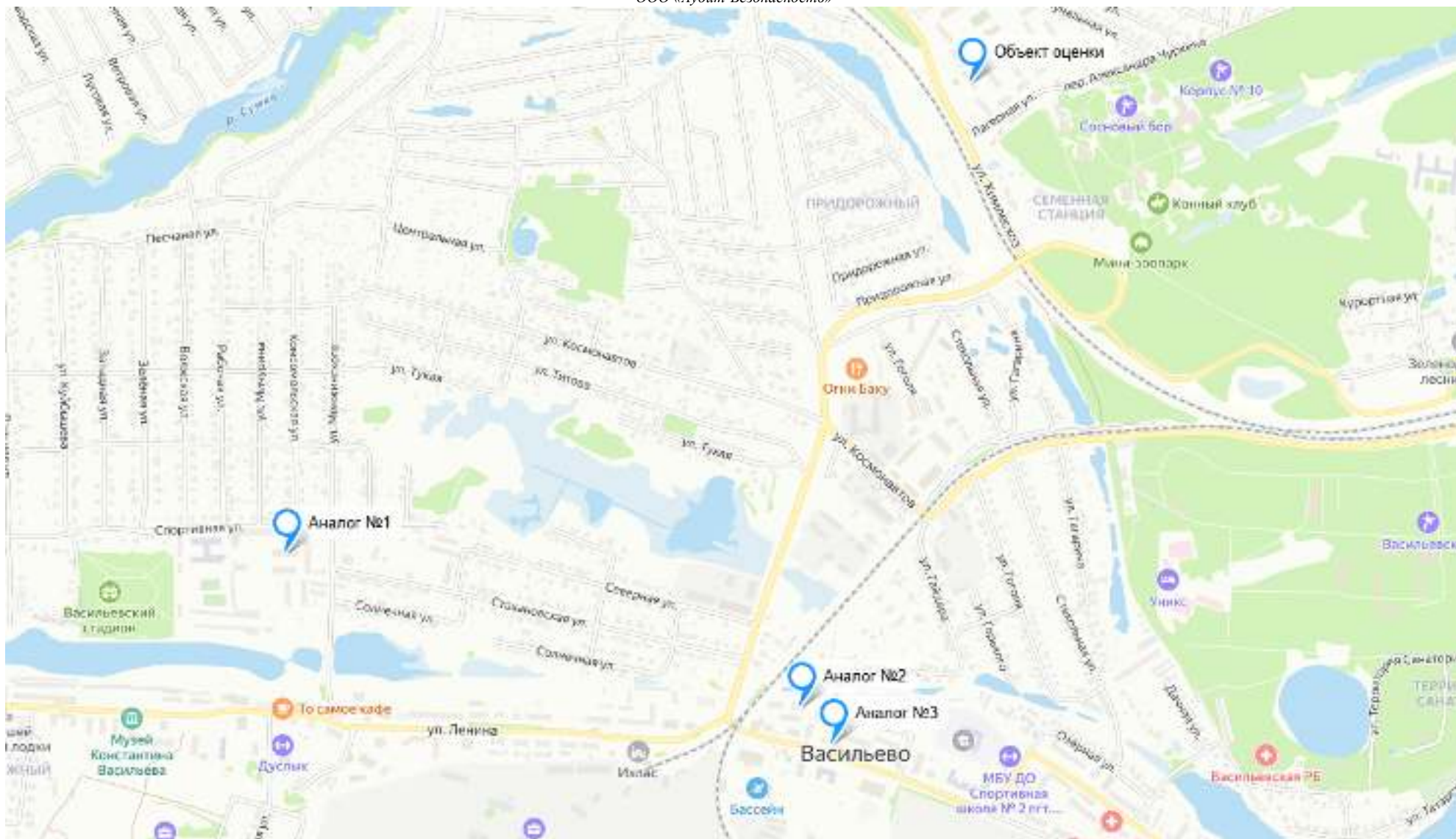


Рисунок 6 - Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте пгт. Васильево Республики Татарстан

Таблица 13 – Аналоги, принятые в расчет

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь, кв.м.	Этаж / этажность	Материал стен МКД	Качество отделки	Наличие балкона / лоджии	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	Цена предложения, руб. без НДС	Цена предложения, руб./кв.м. без НДС	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	Двухкомнатная квартира	Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18	право собственности	49,40	3/3	панель	типовой ремонт	есть	нет				
Объект-аналог № 1	Двухкомнатная квартира	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Стахановская ул., 70	право собственности	66,10	5/5	кирпич	типовой ремонт	есть	нет	6 099 000,00	92 269,29	08.01.2026 г. актуально на дату оценки, возможен торг	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_55_et_7859291755?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfFBYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Объект-аналог № 2	Двухкомнатная квартира	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Праздничная ул., 2	право собственности	61,90	3/5	кирпич	типовой ремонт	есть	есть	5 600 000,00	90 468,50	04.01.2026 г. актуально на дату оценки, возможен торг	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_619_m_35_et_7289139075?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfFBYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Объект-аналог № 3	Двухкомнатная квартира	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Школьная ул., 11	право собственности	50,00	4/5	панель	требуется косметический ремонт	есть	есть	3 850 000,00	77 000,00	26.01.2026 г. актуально на дату оценки, возможен торг	https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_45_et_7475287164?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfFBYyW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjIjXDUlEbzVIRmJUZ3ZSbEQ5Ijti96f6hXj8AAAA

Таблица 14 – Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Объект оценки	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Стахановская ул., 70	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Праздничная ул., 2	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Школьная ул., 11
Цена предложения, руб. без НДС		6 099 000,00	5 600 000,00	3 850 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.		92 269,29	90 468,50	77 000,00
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	92 269,29	90 468,50	77 000,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	92 269,29	90 468,50	77 000,00
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	92 269,29	90 468,50	77 000,00
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		08.01.2026 г. актуально на дату оценки, возможен торг	04.01.2026 г. актуально на дату оценки, возможен торг	26.01.2026 г. актуально на дату оценки, возможен торг
Величина корректировки, %	-	-4,70	-4,70	-4,70
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	87 932,63	86 216,48	73 381,00
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Стахановская ул., 70	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Праздничная ул., 2	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, муниципальное образование Васильево, пгт. Васильево, Школьная ул., 11
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	87 932,63	86 216,48	73 381,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Общая площадь, кв.м.	49,40	66,10	61,90	50,00
к-т	0,78	0,77	0,77	0,78
Величина корректировки, %	-	1,76	1,36	0,07
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	89 483,00	87 391,00	73 434,00
Материал стен МКД	панель	кирпич	кирпич	панель
к-т	0,91	1,00	1,00	0,91
Величина корректировки, %	-	-9,00	-9,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	81 430,00	79 526,00	73 434,00
Этаж / этажность	3/3	5/5	3/5	4/5
к-т	0,98	0,98	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	-2,00	-2,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	81 430,00	77 935,00	71 965,00
Качество отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	требуется косметический ремонт
к-т	0,87	0,88	0,90	0,82
Величина корректировки, %	-	-1,14	-3,33	6,10
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	80 505,00	75 337,00	76 353,00
Наличие балкона / лоджии	есть	есть	есть	есть
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	80 505,00	75 337,00	76 353,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				

Объект оценки	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия подключения к инженерным системам	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	80 505,00	75 337,00	76 353,00
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	80 505,00	75 337,00	76 353,00
8. Вид использования	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	80 505,00	75 337,00	76 353,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	есть	есть
к-т	0,95	0,95	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	80 505,00	71 570,00	72 535,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		80 505,00	71 570,00	72 535,00
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м.		-11 764,29	-18 898,50	-4 465,00
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		-12,75	-20,89	-5,80
Коэффициент вариации, %		6,55%		
Весовой коэффициент	1,00	0,33	0,30	0,36
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	74 910,80			
Рыночная стоимость, руб.	3 700 593,28			
Округленная рыночная стоимость, руб.	3 701 000,00			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг – корректировка по данному параметру принимается на основании таблицы.

Таблица 15

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,3%	5,6%	6,9%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	5,3%	6,3%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,2%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	4,7%	4,0%	5,5%

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Жилая недвижимость. Квартиры» под ред. Л.А.Лейфера Нижний Новгород 2025

5. Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в пгт. Васильево Республики Татарстан. Корректировка не требуется.

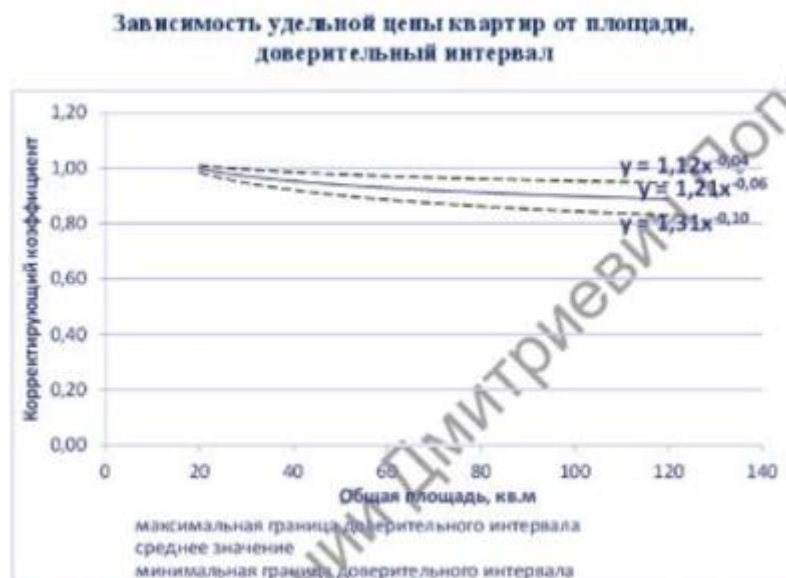
6. Физические характеристики:

Общая площадь жилой квартиры – Зависимость удельной цены от площади квартир, *выглядит следующим образом:*

$$y = 1,21 \times x^{-0,06}$$

Корректировка проводилась к объектам-аналогам по данным справочника:

Таблица 16



Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Жилая недвижимость. Квартиры» под ред. Л.А.Лейфера Нижний Новгород 2025

- Материал стен – корректировка проводилась по данным таблицы:

Таблица 17

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,93

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Жилая недвижимость. Квартиры» под ред. Л.А.Лейфера Нижний Новгород 2025

- Этаж расположения – корректировка проводилась по данным таблицы:

Таблица 18

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,89	0,91

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Жилая недвижимость. Квартиры» под ред. Л.А.Лейфера Нижний Новгород 2025

- Внутренняя отделка – корректировка проводилась по данным таблицы:

Таблица 19

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,71	0,76

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Жилая недвижимость. Квартиры» под ред. Л.А.Лейфера Нижний Новгород 2025

• Наличие балкона/лоджии – корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и аналоги имеют лоджии.

По иным ценообразующим параметрам корректировка не требуется, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики

По ценообразующим параметрам корректировка не требуется, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

• Объект оценки реализуется без мебели и техники, а объекты-аналоги предлагаются к продаже с мебелью и техникой. Корректировка проводилась согласно таблице:

Таблица 20

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой кухонной техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой кухонной техникой в хорошем или новом состоянии	0,95	0,92	0,98

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Жилая недвижимость. Квартиры» под ред. Л.А.Лейфера Нижний Новгород 2025

Коэффициент вариации

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности наиболее подходящим является использование методики, подразумевающей расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ - средняя величина.

Рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Коэффициент вариации, рассчитанный для итоговых скорректированных стоимостей объектов аналогов, полученных в результате проведенных Оценщиков корректировок, не превысил допустимого значения 33%, следовательно, числовой ряд признается однородным, исходные данные об аналогах объекта оценки пригодными для формулирования выводов.

Учитывая полученное значение коэффициента вариации 6,55%, результаты расчета являются достоверными.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$УВ = (1 - I / \sum I) / (n - 1), \text{ где}$$

УВ – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости – квартиры, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3, расположенной по адресу: Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18, по состоянию на 28.01.2026 г., рассчитанная сравнительным подходом, составляет 3 701 000,00 (Три миллиона семьсот одна тысяча) рублей, 00 копеек (НДС не облагается).

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

5.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с

объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Данный подход основывается на принципе ожидания – типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет в будущем.

Методы, применяемые в рамках доходного подхода для оценки стоимости доходной недвижимости:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтирования дохода.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имеется несколько аргументов. Несмотря на существующий в масштабах позиционирования объекта оценки развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

Таким образом, Оценщик полагает, что использование доходного подхода в оценке данного объекта было бы нецелесообразным и исказило бы значение рыночной стоимости объекта, полученной в данном Отчете.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Величина рыночной стоимости объекта оценки определяется как:

$$A1 \cdot C1 + A2 \cdot C2 + A3 \cdot C3, \text{ где}$$

A1, A2, A3 – весовые коэффициенты,
C1, C2, C3 – стоимость по использованным методам.

При оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках настоящего Отчета использованы затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход не использовался. Весовой коэффициент принимаем равным **0,0**.

Сравнительный подход дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемой недвижимости. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток метода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Весовой коэффициент принимаем равным **1,0**.

Доходный подход не использовался. Весовой коэффициент принимаем равным **0,0**.

Таблица 21 – Согласование результатов

Наименование подхода оценки	Удельный вес	Стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно) (НДС не облагается)
Затратный	-	-	3 701 000,00
Сравнительный	1,00	3 701 000,00	
Доходный	-	-	

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 28.01.2026 г. округлена и составила:

Таблица 22

Объект оценки	Местоположение	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Двухкомнатная квартира, с кадастровым номером 16:20:010114:595, назначение: жилое, общая площадь 49,40 кв.м., этаж 3	Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильево, ул. Лагерная, д. 11, кв. 18	3 701 000,00

7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1.	Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
2.	Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
3.	Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
4.	Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
5.	Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
6.	Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
7.	Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
8.	Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
9.	Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
10.	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
11.	Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1500.
12.	Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
13.	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.
14.	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
15.	Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1500.
16.	Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
17.	Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
18.	Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
19.	Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
20.	Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 234 с.
21.	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. – 504 с.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Прилагаются
Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов	Прилагается
Заключения специальных экспертиз	Не требуется
Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Прилагаются

Число изданий № 3/2000, тиражи 200 экз.

№ п/п	Объект оценки	Стоимость Услуги, руб., включая НДС/СДС по объектам/
1.	Жилое помещение: 2-х комнатное квартира, площадью 48,4 кв. м., расположенная по 3-му этажу жилого дома по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Завокзальный ул. Дачный д. 1, кв. 18. Кадастровый номер: 62:05:00114:06; АЗАН ФАП/11/05/49	21250,02
Цель оценки: Продажа собственности. Оплата процентов. Подписание акта приема-передачи. Заключение договора купли-продажи по результатам аукциона.		
Цель оценки	Для предоставления в суд	21250,02
Предоставление информации относительно предмета оценки	Владельца объекта для предоставления сведений о состоянии объекта оценки при заключении договора купли-продажи и передачи в дальнейшем объект в собственность покупателя. Информация о предмете оценки не имеет значения для оценки.	предоставлена для предоставления сведений о состоянии объекта оценки при заключении договора купли-продажи и передачи в дальнейшем объект в собственность покупателя. Информация о предмете оценки не имеет значения для оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Дата оценки	28.01.2008	
Срок оценки? и продолжительность	Без срока давности	
Результаты оценки	Центральное расположение в центре исторического центра. Объект имеет ряд уникальных особенностей, привлекающих внимание, в частности, по его материалу, может использоваться для строительства, а также приобрести стоимость каждого из помещений в его составе.	
Документы, на которых должна основываться оценка:	1. 2.	
Классификация результатов. Оценка независимая	2 (Да)	

Online Video Series: *Inside Your Mind* is available at www.cengage.com.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 111–117

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

- департамент законен от 29 януари 1980 г., № 135-403 «Об отпусковом агитационном Российском»
Российский

- Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в закон «Об охотничьей деятельности в Российской Федерации»;

* Федеральным Стандартом Опции «Структура федеральных стандартов оценки и описание параметров, используемых в федеральном стандарте оценки» (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 11.03.2014 № 101/н).

Министерство образования Российской Федерации

- Федеральное Служебное Общество «Всё для ребёнка» (ФСО «ВР») (ООО)

№ 11) (заявитель)

[illegible]

Министерства развития России от 14 августа 2022 г. № 203);
- федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку» (ФГО № 17) (см. приложение).

Министерство образования Российской Федерации (Минобрнауки России) от 14 августа 2022 г. № 2016/;

Министерствам России от 14 августа 2022 г. № 209);
- Федеральным Справочным Бюро «Очет об оценке» (ИСОД № 5/1) (утв. приказом

Министерства здравоохранения Российской Федерации от 14 августа 2022 г. № 2010).

Минюсти России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральным законом «О мерах борьбы» (ФКО № 0), ГИМ, издательство

Министерства культуры Российской Федерации от 1 января 2015 г. № 326)г;
- федеральное государственное учреждение «Централизованная библиотечная система» (ФГБУ) № 100.

См. приложение. Министерство внутренних дел Российской Федерации от 1 января 2015 г. № 328/х
- иные стандарты оценки, которые должны быть использованы при оценке отдаленности от ВДЗ

№ 110/100-103.
3. Оценщик, оказывающий Услуги в рамках настоящего Договора: необходимо предоставить: ФИО,

использованы данные, полученные в результате обследования, проведённого в 1998 г. в 10 субъектах Российской Федерации (вспомогательный материал)

Бэйгильдин Алук Хурматович,

Институт 801/5. № 114653, издан УФС. Россия по Республике Башкортостан в Октябрьском районе города Уфа,

применений деловой № 03/24 от 01.04.2024г., срок действия уведомов деловая: на 150000 рублей в год.

«Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Ассесменталс», адрес: 101000, г. Москва, Пятницкий пер., д.

[illegible]

Средствами на эти цели в 2006 г. предусмотрено 20 000 000 руб., что составляет 100% от суммы, предусмотренной в бюджете на 2006 г. (табл. 10).

Сумма (руб): 50 000 000 руб., с 01.07.2025г. по 30.06.2026г.,
Квалификационный аттестат Направление: Сфера жилищного хозяйства
02.06.2025г. № 79
02.06.2025г. № 79
02.06.2025г. № 79

Номер: 037202-2. Дата выдачи: 24.05.2024. Действителен до: 24.05.2027
Квалификационный аттестат. Направление: Оценка бизнеса. Номер: 042611-3. Дата выдачи:

02.08.2024, Действителен до: 02.08.2027,
Квалифицированный сотрудник Направление: Стрелка из лука

Номер: 037152-1, Дата выдачи: 24.05.2024, Действителен до: 24.05.2027

Шаймуратовна Азиз Радикина,
Тел. 013, № 066478, Вызван с 18,7 т. Кухнягу Республикы Кавказстан.

[illegible]

Исключительный авторский материал

006541, registrator@yandex.ru, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, регистрируемый номер

страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности водителя перед третьими лицами, выданный в соответствии с Законом Российской Федерации № 40-ФЗ от 17.04.1994 "О системе государственной регистрации транспортных средств в Российской Федерации и о страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" (Закон № 40-ФЗ) от 11.12.2024г., выдан Страховой организацией АО "Сбербанк России" номер 2724 PL 0019 DO от 11.12.2024г.

обязательство по налогу на прибыль, с 15.12.2024г. по 14.12.2025г.

Номер: 037177-1, Дата выдачи: 24.05.2024, Действителен до: 24.05.2027
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка движимого имущества,
 Номер: 042604-2, Дата выдачи: 02.08.2024, Действителен до: 02.08.2027

Мухомалева (Шершова) Екатерина Александровна

Паспорт 8021 № 362600, выдан МВД по Республике Башкортостан
 трудовой договор № 06/22 от 05.07.2022г., срок действия трудового договора: на
 неопределенный срок
 член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков»,
 адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, регистрационный номер
 0003420,
 страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности юридического
 лица номер 922/2754839047 от 04.02.2025г, выдан Страховая организация САО "Ресо-
 Гарантия", Сумма (руб): 30 000 000 руб., с 11.02.2025г. по 10.02.2026г.
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка недвижимости
 Номер: 040566-1, Дата выдачи: 04.07.2024, Действителен до: 04.07.2027

Смирнова Яна Константиновна

Паспорт 8021 № 443127, выдан МВД по Республике Башкортостан
 трудовой договор № 02/24 от 01.04.2024г., срок действия трудового договора: на
 неопределенный срок
 член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет», адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.
 16/5, стр. 1, регистрационный номер 003041,
 страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности юридического
 лица номер 2725 РЛ 0028ДО от 04.08.2025г, выдан Страховая организация АО «Согаз», Сумма
 (руб): 50 000 000 руб., с 04.08.2025 г. по 03.08.2026 г.
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка недвижимости
 Номер: 046409-1, Дата выдачи: 20.12.2024г., Действителен до: 20.12.2027г.
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка движимого имущества
 Номер: 034503-2, Дата выдачи: 07.11.2022, Действителен до: 07.11.2025

Фатыхова Наталья Владимировна

Паспорт 8020 № 267956, выдан МВД по Республике Башкортостан
 трудовой договор № 06/24 от 27.06.2024г., срок действия трудового договора: на
 неопределенный срок
 член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет», адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.
 16/5, стр. 1, регистрационный номер 001725,
 страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности юридического
 лица номер 2724 РЛ 0023 DO от 20.12.2024г, выдан Страховая АО "Страховое общество
 газовой промышленности", Сумма (руб): 30 000 000 руб., с 22.12.2024 г. по 21.12.2025г.
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка недвижимости,
 Номер: 034496-1, Дата выдачи: 07.11.2022, Действителен до: 07.11.2025

4. Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик
 заключил трудовой договор: Акционерное общество «АльфаСтрахование», договор
 страхования ответственности от «20» февраля 2025г. № 8470R/776/50006/25, срок с 04.03.2025
 г. по 03.03.2026 г., страховая сумма 515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов) руб.

5. Сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств
 по Договору: нет.

4. Дополнительно имущественные интересы, связанные с риском гражданской
 ответственности Исполнителя, с которым оценщик заключил трудовой договор, по
 обязательствам, возникающим вследствие имущественного вреда, причиненного оценщиком
 третьим лицам, застрахованы по всем видам оценочных услуг в Акционерное общество

Номер: 037174-1, Дата выдачи: 24.05.2024, Действителен до: 24.05.2027
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка движимого имущества,
 Номер: 041048-2, Дата выдачи: 10.07.2024, Действителен до: 10.07.2027
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка бизнеса,
 Номер: 041059-3, Дата выдачи: 10.07.2024, Действителен до: 10.07.2027

Кузнецова Надежда Константиновна

Паспорт 8016 № 360356, выдан ОУФМС России по Республике Башкортостан в Кировском
 районе города Уфы,
 трудовой договор № б/н от 09.06.2006г. с приказом о совмещении должностей № 20-2 от
 20.06.2006г., срок действия трудового договора: на неопределенный срок
 член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков»,
 адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, регистрационный номер
 001001,
 страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности юридического
 лица номер 922/2717253626 от 20.11.2024г, выдан САО "Ресо-Гарантия", Сумма (руб): 30 000
 000 руб., с 28.11.2024г. до 27.11.2025г.
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка недвижимости,
 Номер: 025829-КА1, Дата выдачи: 16.08.2024, Действителен до: 16.08.2027

Новоженкина Татьяна Валерьевна

Паспорт 8017 № 657815, выдан ОУФМС по Республике Башкортостан в Октябрьском районе
 города Уфы,
 трудовой договор № б/н от 03.03.2008г. с приказом о совмещении должностей № 18 от
 29.06.2012г., срок действия трудового договора: на неопределенный срок
 член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет», адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.
 16/5, стр. 1, регистрационный номер 002834,
 страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности юридического
 лица номер 2725 РЛ 0007 DO от 27.06.2025г., выдан Страховая организация АО "СОГАЗ",
 Сумма (руб): 30 000 000 руб., с 01.07.2025г. по 30.06.2026г,
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка недвижимости,
 Номер: 037165-1, Дата выдачи: 24.05.2024, Действителен до: 24.05.2027

Ирдуганов Роман Владимирович

Паспорт 8005 № 055832, выдан УВД г. Нефтекамска Республики Башкортостан,
 трудовой договор № б/н от 03.04.2017г., срок действия трудового договора: на
 неопределенный срок
 член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков»,
 адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, регистрационный номер 002204,
 страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности юридического
 лица номер 922/2682525829 от 20.09.2024 года, выдан САО «РЕСО-Гарантия», действующий
 с 26.09.2024г. по 25.09.2025г., на сумму 30 000 000 рублей
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка недвижимости,
 Номер: 041000-1, Дата выдачи: 10.07.2024, Действителен до: 10.07.2027

Япаров Марс Анварович

Паспорт 8013 № 900929, выдан ОУФМС России по Республике Башкортостан в г. Салават,
 трудовой договор № 03/18 от 02.04.2018г., срок действия трудового договора: на
 неопределенный срок
 член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет», адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.
 16/5, стр. 1, регистрационный номер 001312,
 страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности юридического
 лица номер 2724 РЛ 0015 DO от 15.10.2024г, выдан Страховая организация АО "СОГАЗ",
 Сумма (руб): 30 000 000 руб., с 15.10.2024г. по 14.10.2025г.
 Квалификационный аттестат Направление: Оценка недвижимости,

«АльфаСиндром», договор страхования ответственности от «20» февраля 2025г., № 84708/7765000625, срок с 04.03.2025 г. по 03.03.2026 г., страховая сумма 51,5 000 000,00 (Пятьсот одиннадцать миллионов) руб.

Перечень информации и документов, предоставляемых Заказчиком для проведения оценки	
№ п/п	Информация, Средства, Документы
1	КД, Гражданская
2	ДКП
3	ЕПРН
4	Паспорт
5	Фото
6	Заказчик

Указание в настоящем перечне информации и документов, предоставляемых Заказчиком для проведения оценки, документы и информация, должны быть предоставлены Исполнителем до «...» ... 20... года

Способ предоставления документов: _____
 В срок предоставления документов: _____
 Стороны используют следующие адреса электронной почты:

ПОДПИСИ СТОРОН:



Исполнитель
 ООО «Аудит - безопасность»

Дата И.В./

/Купцова Н.К./

Формат публикации: открытой информации "Риски безопасности" на Едином государственном реестре недвижимости
 Публикация на Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.01.2026, поступающего на рассмотрение 27.01.2026, сообщаем, что согласно Единому государственному реестру недвижимости:

Регистр 1 Лист 1

Пояснения			
выд. объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 9
27.01.2026г., № КУВН-001/2026-9117412			
Кадастровый номер:	16-20-010114-995		
Номер кадастрового квартала:	16-20-010114		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.08.2013		
Риски, присвоенный государственный кадастровый номер:	Инвентарный номер 7-1-04/18-1923; Условный номер 16-16-28015/2009-422		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Зеленодольский, пгт. Васильев, ул. Ладожское, д. 11, кв. 18		
Площадь:	49.4		
Назначение:	Жилое		
Платежеспособность:	Квартира		
Номер, тип здания, на котором расположен помещение, местность:	Лит. № 3		
Наименование помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	7547254.42		
Кадастровые номера заложенных объектов недвижимости, в пределах которых, расположен объект недвижимости:	16-20-010114-130		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Внесены ли сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАТ
 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНО ПОДПИСАНО
 Сторонами, участвующими в данном этапе
 работы. ПОДПИСИ ПРЕДСТАВЛЕНЫ КОМПЬЮТЕРНО
 ПОДПИСАНЫ
 Дата подписания: 27.01.2026

ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЕЙ, ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСИ ПОДПИСАТЕЛЕЙ

Получены			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 9
27.08.2025г. № КУ/ИИ-001/2025-9117412			
Кадастровый номер:	16:20:010114:595		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об объектах жилого помещения к определению виду жилых помещений для предоставления жилищного фонда, к жилью наемным жильцам дома социального назначения или жилого дома коммунального назначения:	данные отсутствуют		
Степень застройки объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, право учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 8 - План расположения помещений, машино-места (по плану (плану этажа) 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получатель выписки:	Никитина Ольга Николаевна, действительная на основании документа ^{***} от имени заявителя ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК РСБ", 774400932		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Стороны, предоставляющей информацию Получатель выписки РОСНАДСТ Действителен с 11.11.2025 по 30.09.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Результат Лист 3

Получены			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 9
27.08.2025г. № КУ/ИИ-001/2025-9117412			
Кадастровый номер:	16:20:010114:595		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Хурмуллин Галия Сергеевна, 09.04.1998, г.г. Насельно Зеленодольский район Республики Татарстан, Российская Федерация, СНИЛС 152-853-574-80 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 92 22 №120111, выдан 11.04.2022, МВД по Республике Татарстан Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, пгт. Васильев, ул. Тер. Санатория, д. 40, кв. 73 Хурмуллин Азам Фаритович, 28.08.1994, д.р. Старая Салдуз Балтасинского района Республики Татарстан, Российская Федерация, СНИЛС 150-345-302-87 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 92 14 №760317, выдан 11.12.2014, Оценочным УФМС России по Республике Татарстан в Балтасинском районе 422256, Респ. Татарстан, р-н Балтасинский, с. Старая Салдуз, ул. Татарстан, д. 15
	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	Общая совместная собственность 16:20:010114:595-16/127/2022-4 08.08.2022 11:14:51
3	Сведения об объекте и/или государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		10.11.2025 09:09:17
	номер государственной регистрации:		16:20:010114:595-16/203/2025-33
	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 о запрете на совершение действий по регистрации № 247002/25/16029-ИИ1, выдан 09.11.2025, Зеленодольское РОВД

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Стороны, предоставляющей информацию Получатель выписки РОСНАДСТ Действителен с 11.11.2025 по 30.09.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027	01/01/2028	01/01/2029	01/01/2030	01/01/2031	01/01/2032	01/01/2033	01/01/2034	01/01/2035	01/01/2036	01/01/2037	01/01/2038	01/01/2039	01/01/2040	01/01/2041	01/01/2042	01/01/2043	01/01/2044	01/01/2045	01/01/2046	01/01/2047	01/01/2048	01/01/2049	01/01/2050	01/01/2051	01/01/2052	01/01/2053	01/01/2054	01/01/2055	01/01/2056	01/01/2057	01/01/2058	01/01/2059	01/01/2060	01/01/2061	01/01/2062	01/01/2063	01/01/2064	01/01/2065	01/01/2066	01/01/2067	01/01/2068	01/01/2069	01/01/2070	01/01/2071	01/01/2072	01/01/2073	01/01/2074	01/01/2075	01/01/2076	01/01/2077	01/01/2078	01/01/2079	01/01/2080	01/01/2081	01/01/2082	01/01/2083	01/01/2084	01/01/2085	01/01/2086	01/01/2087	01/01/2088	01/01/2089	01/01/2090	01/01/2091	01/01/2092	01/01/2093	01/01/2094	01/01/2095	01/01/2096	01/01/2097	01/01/2098	01/01/2099	01/01/2100
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------



ПОСРЕДСТВО	ПОСРЕДСТВО	ПОСРЕДСТВО
ПОСРЕДСТВО	ПОСРЕДСТВО	ПОСРЕДСТВО




 ДОКУМЕНТ ПОДЛЕЖИТ
 ЭЛЕКТРОННОМУ ПОДПИСАНИЮ
 Свидетельство о государственной аккредитации образовательной организации
 Выдано: 17.07.2019 года на основании лицензии № 0001017
 РОССИЯ
 10/07/2019, 11:24:11 2019 г. 11.07.2019

[illegible]

Подписание			
внх объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 9
27.01.2026г. № КУВН-001/2026-9117412			
Кадастровый номер:		16:20:010114:595	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременения объекта недвижимости;	Губитное подпорочное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7344000912, ОГРН: 1027739019842	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица, основанная государственной регистрацией;	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимости в силу закона создания третьего лица, органа;	Договор купли-продажи квартиры (наименование в силу закона) с использованием кредитных средств ПАО "Промсвязьбанк", выдан 01.08.2022	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной записи или «электронной записи»;	данные отсутствуют	
	сведения о наличии изменений или изменений в зарегистрированное лицо, об ином;	данные отсутствуют	
	5. Договоры участия в долевой собственности;	не зарегистрировано	
6	Вещные и служебные права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ КОММЕНТИРОВАННОЕ ДОКЛАДНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью системы электронной подписи удостоверяющего центра Имя: ПУБЛИЧНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ РОССТАНДАРТ Действителен с 31.12.2025 по 31.03.2027	ИТОГОВАЯ, 05.08.2024
-------------------------------------	--	--	----------------------

Подписание			
внх объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 9
27.01.2026г. № КУВН-001/2026-9117412			
Кадастровый номер:		16:20:010114:595	
11	Правовые акты и сведения о наличии неоплаченных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости);	отсутствуют	

ПОЛНОЕ КОММЕНТИРОВАННОЕ ДОКЛАДНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью системы электронной подписи удостоверяющего центра Имя: ПУБЛИЧНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ РОССТАНДАРТ Действителен с 31.12.2025 по 31.03.2027	ИТОГОВАЯ, 05.08.2024
-------------------------------------	--	--	----------------------

Договор купли-продажи квартиры (ипотека в силу закона) с использованием кредитных средств ИАО «Промсвязьбанк»

Город: Калаш

01.08.2022

гражданин Российской Федерации **Баталов Артем Александрович**, 13.02.1987 года рождения, место рождения: пос. Васильевское Зеленодольского района Республики Татарстан, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: 9207 100745, выдан: 14.02.2008г., Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Зеленодольском районе, код подразделения: 160-021, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский район, п. Васильевское, ул. Дегерина, д.11, кв.18,

гражданин Российской Федерации **Кулиш Наталья Александровна**, 24.03.1984 года рождения, место рождения: пос. Васильевское Зеленодольского района Республики Татарстан, паспорт: 9214 816277, выдан: 12.02.2015г., Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Зеленодольском районе, код подразделения: 160-020, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский район, пгт. Васильевское, ул. Ленина, д.57А, кв.31,

гражданин Российской Федерации **Баталов Ирина Александровна**, 01.02.1959 года рождения, место рождения: пос. Васильевское Зеленодольского района Татарской АССР, паспорт: 9205 813375, выдан: 17.02.2006 г., Васильевским отделом милиции Зеленодольского района Республики Татарстан, код подразделения: 163-004, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский район, пгт. Васильевское, ул. Дегерина, д.11, кв.18, нотариально «Продуманное» одной стороны,

гражданин Российской Федерации **Хурматуллин Азат Фаритович**, 28.08.1904 года рождения, место рождения: дер.Старая Салауза Балташевского района Республики Татарстан, паспорт: 9214 760317, выдан: 11.12.2014г., Отделением УФМС России по Республике Татарстан в Балташевском районе, код подразделения: 160-040, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Республика Татарстан, Балташевский район, с.Старая Салауза, ул. Татарстана, д.15,

гражданин Российской Федерации **Евгений Сергеевич**, 09.09.1995 года рождения, место рождения: пгт. Васильевское Зеленодольский район Республики Татарстан, паспорт: 9222 120111, выдан: 11.04.2022г., МРД по Республике Татарстан, код подразделения: 160-016, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский район, пгт. Васильевское, ул. Тер.Санатория, д.40, кв.73, выписанная супругами, свидетельство о браке: ИИ-К/Б №633628 от 31 марта 2022 года, выдано Управлением ЗАГС Исполнительного комитета муниципального образования с Кален Республики Татарстан) с другой стороны, именующие в дальнейшем «Исполнительно», далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются передать Исполнителю в общую совместную собственность квартиру по адресу: квартира, помещение: жилое, этаж: 3, площадь: 49,4 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, пгт. Васильевское, ул. Дегерина, д.11, кв.18,

кадастровый номер: 16-20-010114-595, этажностью: 3, (далее – «Квартира»), а Исполнитель обязуется принять Квартиру и уплатить за нее предусмотренную Договором денежную сумму (цену).

1.2. Квартира принадлежит (предоставлена на праве общей долевой собственности:

- **Баталову Артему Александровичу** 1/3 доли в праве на основании Договора №43414 передела жилого помещения в собственность граждан от 19.02.2009г., о чем в ЕГРП внесена запись № 16-1/28-015/2009-423, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 17.03.2009г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, бланк 16-АБ 101135,

- **Баталовой Наталье Александровне** 1/3 доли в праве на основании Договора №43414 передела жилого помещения в собственность граждан от 19.02.2009г., о чем в ЕГРП внесена запись № 16-1/28-015/2009-423, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 17.03.2009г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, бланк 16-АБ 101136,

- **Баталовой Ирине Александровне** 1/3 доли в праве на основании Договора №43414 передела жилого помещения в собственность граждан от 19.02.2009г., о чем в ЕГРП внесена запись № 16-1/28-015/2009-423, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 17.03.2009г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, бланк 16-АБ 101134,

1.3. Цена Квартиры **2 790 000 (Два миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей РФ**. Указанная цена является окончательной и не подлежит изменению.

Оплата цены Квартиры осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору № 781091/от 01.08.2022 г. (далее – «Кредитный договор»), заключенному между Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», расположенным по адресу: 109052, город Москва, улица Савинковская, дом 10, строение 22 (зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации 16.07.2001 г. № 3251), Государства Финляндия Центральным банком Российской Федерации на осуществление банковских операций № 3251 от 17.12.2014, ИНН 7704009012, местом нахождения Исполнителя Министерством Финансов Российской Федерации по адресу: № 39 по городу Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26.07.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027729019142) (далее – «Кредитор» либо «Банк») и Исполнителем совместно и по отдельности в городе Калаш (сумма кредита 2 590 000 (Два миллиона пятисот тысяч) рублей РФ, или: кредита – приобретение Квартиры). В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки на Квартиру в ЕГРП. Исполнитель обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации права собственности на Квартиру.

Остаточная часть цены Квартиры 200 000 (Двести девяност тысяч) рублей РФ уплачивается за счет собственных средств Исполнителя, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами. Срок уплаты собственных средств – 01.08.2022 г.

- отступать договор с третьими лицами, наличие которых препятствует надлежащему исполнению Договора, а также соблюдать все соглашения и пункты все установленные законодательством требования, необходимые для заключения и исполнения Договора;

• не может заключить Договор за Квартирой не будет числиться задолженность ни по какому платежу, включая, в том числе: электроэнергию, газ, водоснабжение, за телефон, по иным платежам за предоставление обслуживания Квартиры. Если задолженность, образовавшаяся до передачи Квартиры Покупателю, будет обнаружена, Продавец обязуется компенсировать расходы Покупателя по погашению указанных задолженностей в течение 7 (Семь) календарных дней с момента предъявления требования.

- в отношении Продавца / их супругов не инициирована процедура банкротства и отсутствуют основания для возбуждения процедуры по делу о банкротстве этих лиц.

3.2. На момент заключения Договора в Квартире зарегистрированы по месту жительства/проживания следующие лица: **Баталов Артем Александрович, Баталова Ирина Александровна**. Продавец обязуется обеспечить в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в Покупателям согласие с регистрационного учета всех зарегистрированных по месту жительства/проживания в Квартире лиц, представлять Покупателям подтверждающие указанные фот документы (копию из домовой книги/инвентарный документ), а также обеспечить фотическое обслуживание Квартиры от любых приходящих в ней лиц. В случае невыполнения данного обязательства Продавец уплачивает Покупателям неустойку в размере 6.1 (Шесть тысяч одна десятая) процента в день от цены Квартиры по Договору за каждый день просрочки до дня его выполнения (исключительно).

Дня, установленные в соответствии с законом ценой пользования Квартирой после ее приобретения Покупателями (в том числе, но не исключительно: лифт, припаркован на действующую круглосуточную службу, временно выходящий по условиям и характеру работы, в том числе в связи с выходом в нерабочий период, на учебно, отсутствующий по интересам выполнения обязанностей отцу (подписавший лич. заявление, под страхом, не иначе).

3.3. Покупателям подтверждается, что в Квартире не будут применяться находящиеся под арестом или под запретом законом деньги Покупателя, либо оставшиеся без судебного решения по искам несоответствующие цене сделки Покупателя.

3.4. Стороны подтверждают, что Договор не является кабальной сделкой/договором с неравноценным истреблением выгоды/сделкой, совершаемой под угрозой, насилием и иными способами, не может признать пред неисполнением права кредитора Продавца и не влечет оказания давления со стороны третьих лиц. Продавец перед другим кредитором Продавца. При заключении Договора Стороны действуют сознательно, добровольно, не под принуждением, на равноправных условиях, понимают значение своих действий, не опасаясь под влиянием угрозы, обмана, угрозы, насилия и не заблуждаясь относительно существа Договора и его последствий.

4. Срок договора и иные условия

4.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

1.3.1. Стороны пришли к соглашению, что кредитные денежные средства в пользу Квартиры уплачиваются Покупателем Продавцу с использованием безотзывного поручения аккредитива, открытого в Банке (который также является исполняющим банком) не позднее 01.08.2022 г.; срок действия аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней (с возможностью продления Покупателем).

Об открытии аккредитива и его условиях Банк сообщает Продавцу. Перечисление денежных средств для оплаты по аккредитиву производится по счет Продавца **Кузнецкой Натальи Александровны** №40817810963010014903, открытый в ОУДЕНБЕ «БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО СБЕРБАНК (БИК: 040705603), Корр. счет: 30101810600000000003, ИНН: 7707081803). Закрытие аккредитива производится:

– по истечении срока действия аккредитива (с учетом продления (при наличии));

– при отказе Продавца от использования аккредитива до истечения срока его действия.

Расходы, связанные с открытием и исполнением аккредитива, относятся на счет Покупателя.

1.4. Стороны обязуются осуществлять все необходимые действия для осуществления перехода права собственности на Квартиру к Покупателю и выполнения обязательств в силу закона в пользу Банка в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. В течение 3 (Трех) календарных дней с даты получения Продавцом всей суммы денежных средств в пользу Квартиры передать Покупателям Квартиру по передаточному акту, согласно статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.1.2. Не совершать никаких действий, препятствующих государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в Покупателя, а также не совершать сделок, связанных или направленных на отчуждение Квартиры третьим лицам, а также иных действий, которые могли бы нарушить права Покупателя как будущего собственника Квартиры, в том числе не допускать ухудшения Квартиры.

2.1.3. Продавец все платежи по содержанию и содержанию Квартиры (за электроэнергию, газ, водоснабжение, задолженность за пользование телефоном и др.) и общего имущества здания, подлежащие начислению к моменту передачи Квартиры Покупателем.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить Квартиру в соответствии с Договором.

2.2.2. Принять от Продавца Квартиру по передаточному акту в срок, указанный в Договоре.

3. Гарантии Сторон

3.1. Продавец подтверждает (и обязуется обеспечить соблюдение указанных гарантий к моменту государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю), что:

- на дату заключения Договора Квартира не продана, не является предметом залога в пользу третьих лиц, не сдана в наем / безвозмездное пользование, в споре или под арестом не состоит, не обременена государственными ограничениями/затретами, свободна от иных обременений и прав третьих лиц.

4.2. Право залога у Продавца за Объект недвижимости на основании статьи 448 Гражданского кодекса РФ не возникает.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходит к Покупателю с момента передачи Квартиры Покупателем по передаточному акту.

4.4. Покупатель оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру к Покупателю и оформлением Квартиры ипотекой в силу закона в пользу Банка.

4.5. Вклад денежных средств на счет Банка Покупателем поручено Продавцом не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Покупателем Продавцом денежных средств (собственных и кредитных) перечислить указанные денежные средства на счет Банка по следующим реквизитам: к/с 30101810100000000355 в СБЕРБАНК МОСКВА, БИК 044525555, ИНН 7740059142, ОГРН 1027739019142, ОДЮ 40148343 с указанием в назначении платежа, кто осуществляется погашение долга по Кредитному договору (с указанием номера и даты подписания договора) за Заемщика и счет возврата денежных средств по Договору (с указанием ФНО Покупателя, номера и даты исполнения Кредитного договора). Если в указанный момент Покупатель полностью погасит задолженность по Кредитному договору, Покупатель предоставляет Продавцу справку Банка о полном погашении задолженности по Кредитному договору и иные реквизиты для перечисления денежных средств.

Настоящий пункт является самостоятельным соглашением Сторон, действительность Договора не влияет на действительность исполнения, совершающегося в настоящем пункте.

4.6. По всем условиям, что право на представителем Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Договор составлен в подлиннике в 5 (Пяти) экземплярах (по одному экземпляру – для каждого Продавца и Покупателя), имеющих юридическую силу.

Подписаны: 4 Подписи Сторон

Безусловно
Михаил Михайлович Александров
Генеральный директор ООО

Покупатель:

Александров Александр Александрович
Александров Александр Александрович



Исследования в области физики атмосферы и космических лучей. 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, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 268

Аннотация: в статье рассмотрены вопросы формирования и развития системы управления качеством в организации. Рассмотрены основные этапы формирования системы управления качеством, а также основные принципы и методы управления качеством. Приведены примеры успешного внедрения системы управления качеством в различных организациях.		Ключевые слова: система управления качеством, стандарты качества, сертификация, аудит, улучшение качества.	
Введение. В настоящее время качество продукции и услуг является одним из основных факторов конкурентоспособности организации. Поэтому система управления качеством (СУК) становится неотъемлемой частью любой современной организации.		Целью данной статьи является рассмотрение основных этапов формирования СУК и ее влияния на развитие организации.	
1. Основные этапы формирования СУК. Процесс формирования СУК можно разделить на несколько этапов:		1.1. Выбор стандартов качества. Выбор стандартов качества является первым шагом в формировании СУК. Организация должна выбрать стандарты, которые соответствуют ее деятельности и требованиям рынка.	
2. Внедрение СУК. После выбора стандартов качества необходимо внедрить СУК в организацию. Это включает в себя разработку системы документации, обучение персонала и внедрение процессов управления качеством.		2.1. Разработка системы документации. Система документации является основой СУК. Она включает в себя стандарты, процедуры, инструкции и другие документы, которые определяют требования к качеству и методы их обеспечения.	
3. Аудит СУК. Аудит является важным элементом СУК. Он позволяет проверить соответствие организации требованиям стандартов качества и выявить области для улучшения.		3.1. Внутренний аудит. Внутренний аудит проводится регулярно и позволяет выявить проблемы на ранних стадиях. Он проводится силами сотрудников организации.	
4. Сертификация. Сертификация является подтверждением того, что организация соответствует требованиям стандартов качества. Это повышает доверие к организации со стороны клиентов и партнеров.		4.1. Выбор сертификационного органа. Организация должна выбрать надежного и авторитетного сертификационного органа, который будет проводить аудит и выдавать сертификат.	
Заключение. Система управления качеством является важным инструментом для повышения конкурентоспособности организации. Ее внедрение и развитие требует времени и ресурсов, но результаты будут оправданы.		Литература:	
1. ГОСТ ИСО 9001-2015. Системы менеджмента качества. Требования к системе менеджмента качества.		2. ГОСТ ИСО 14001-2016. Системы менеджмента окружающей среды. Требования к системе менеджмента окружающей среды.	
3. ГОСТ ИСО 45001-2018. Системы менеджмента охраны труда и техники безопасности. Требования к системе менеджмента охраны труда и техники безопасности.		4. ГОСТ Р ИСО 19011-2011. Системы менеджмента качества. Руководящие указания по аудиту систем менеджмента качества.	

2018	Содержание	Содержание	Содержание
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

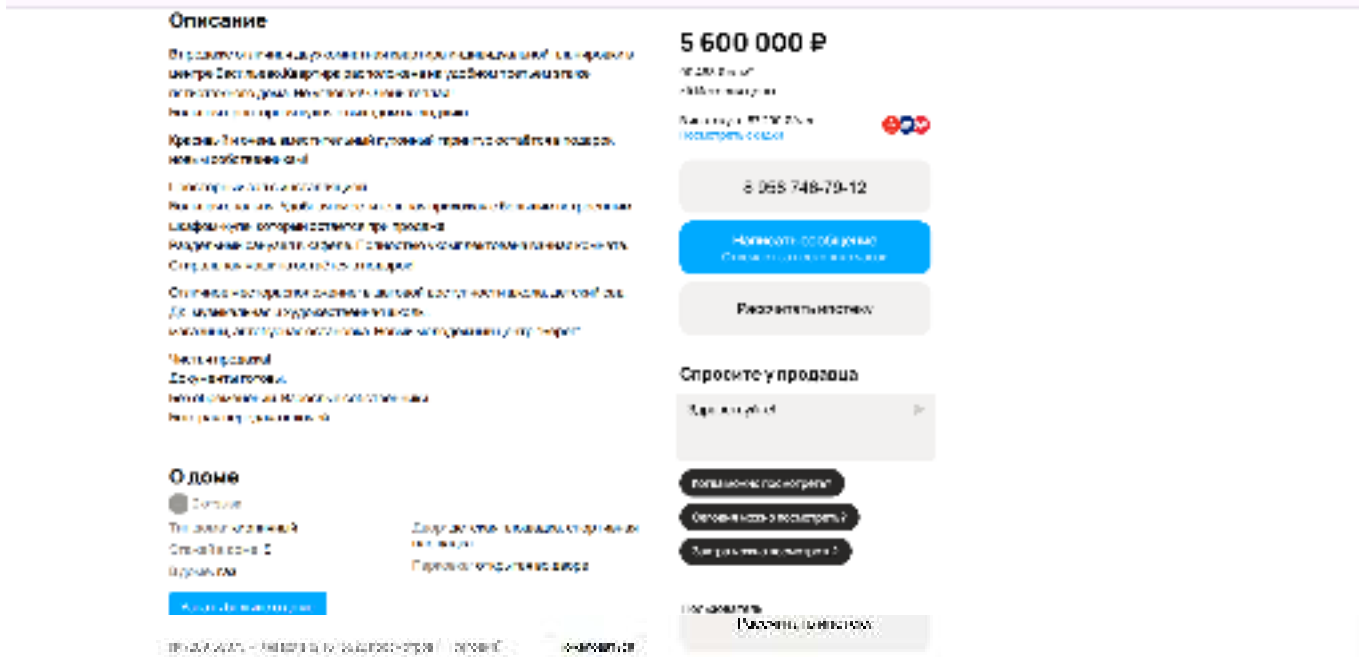
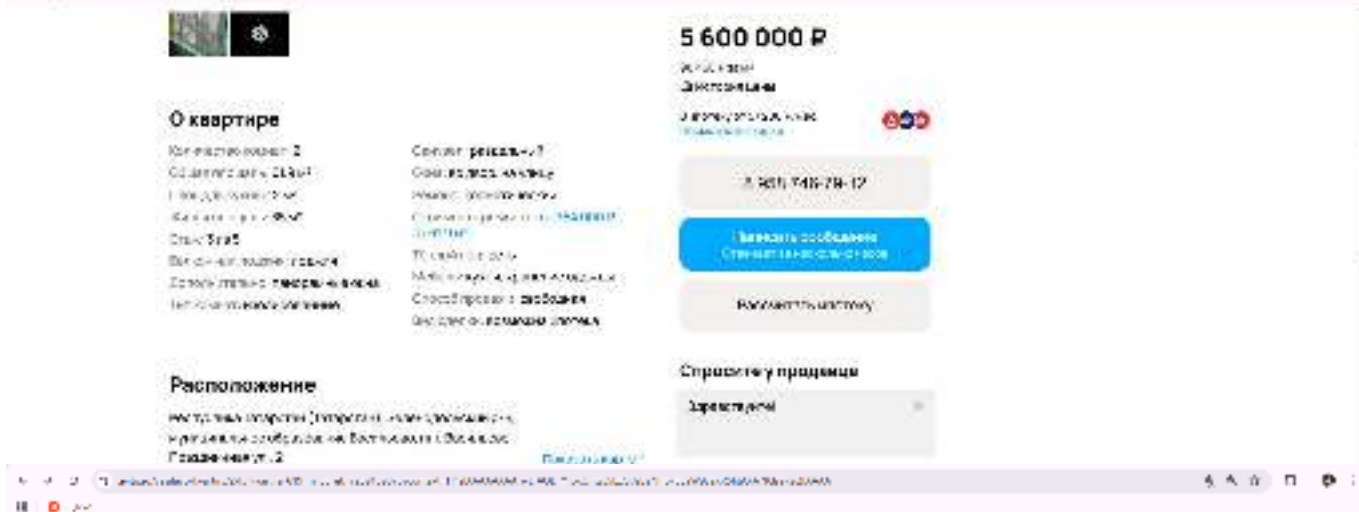
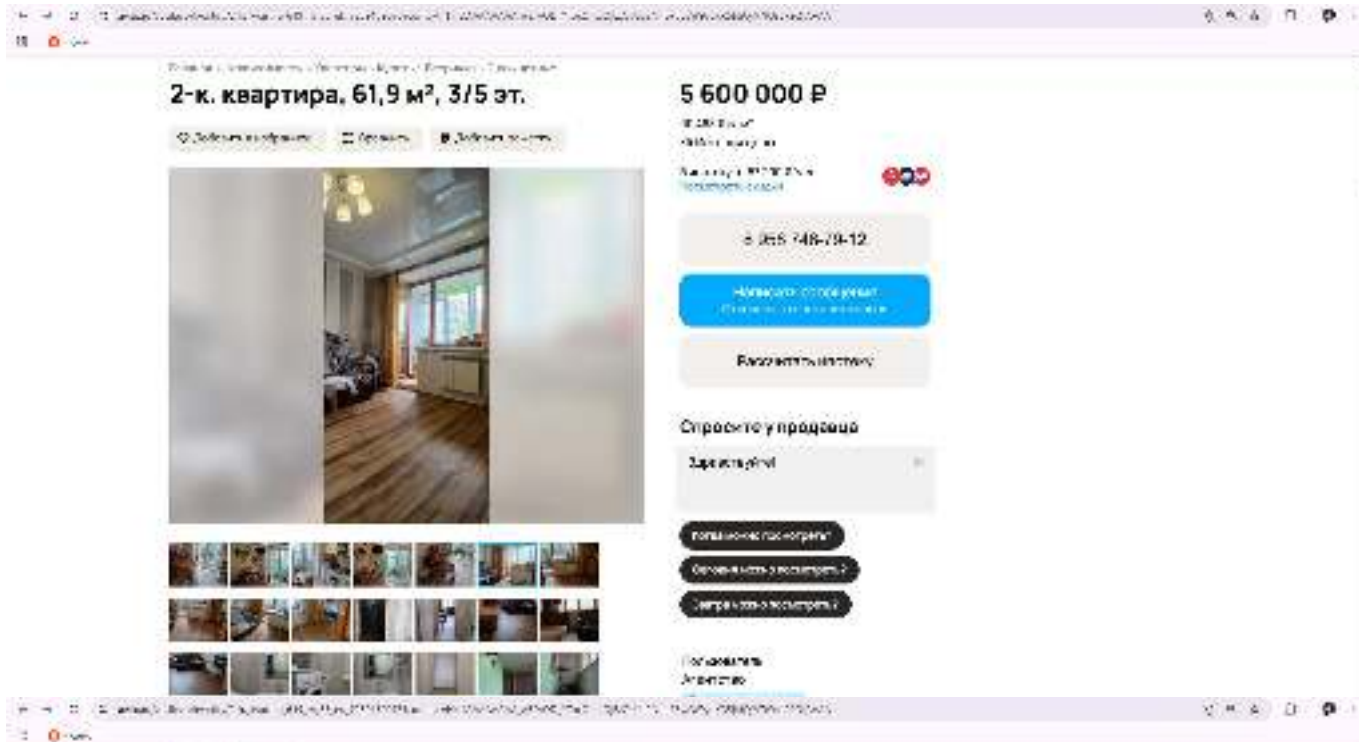
[illegible]

[illegible]

Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов
Подобранные объекты-аналоги для квартиры
Объект-аналог № 1

[illegible][illegible][illegible]

https://www.avito.ru/vasilevo/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_55_et_7859291755?context=H4sIAAAAAA wEfAOD YToxOnt0eIeZ0iJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOiA7fQseF2QfAAAA



k. kvartira 619 m 35 et. 7289139075?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOiA7fQseF2QfAAAA

[illegible]



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.
ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ожидать, но экспертное мнение не столь автоматически в оценках, как мнение оценщиков. В среднем мнения этих экспертов близки.

Судя из общей направленности ФСО №9, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение экспертов базовых структур при оценке недвижимости, предназначенной к продаже. Это позволит снизить риски ошибок и упростит процедуру оценки объектов, что особенно важно для целей залогов.

3.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

3.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКОРОСТЕЙ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скоростей на торгах, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 530. Значения «скорости на торгах» - Усредненные данные по городам России, в границах доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены продаваемых объектов			
1. Старый фонд	5,3%	3,5%	8,8%
2. Многоэтажные многоквартирные дома	5,8%	4,3%	8,8%
3. Многоэтажные многоквартирные дома	4,7%	4,2%	5,2%
4. Жилая коммерческая недвижимость	4,7%	4,3%	5,8%

400

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.
ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Зависимость удельной цены квартир от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

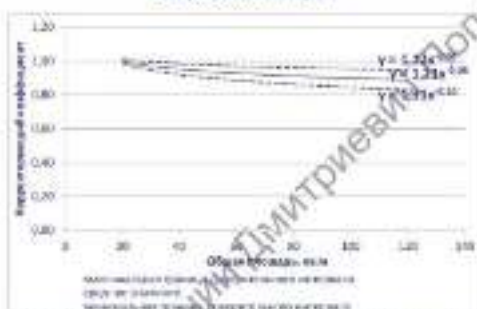


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал¹⁶.

¹⁶ Для всех типов квартир.

286

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.
ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 179. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России в границах доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
2. Многоэтажные многоквартирные дома. 3. Многоэтажные многоквартирные дома. 4. Жилая коммерческая недвижимость		
Отношение удельной цены квартир в доме с многоярусными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95 - 0,97
Отношение удельной цены квартир в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90 - 0,92
1. Старый фонд		
Отношение удельной цены квартир в доме со стенами из кирпича к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,97	0,95 - 0,99
Отношение удельной цены квартир в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,75	0,72 - 0,78

287

6. город с численностью населения менее 500 тыс. чел);
7. крупные регионы (Сибирь, Крайний Север и т.п.), а также усредненные данные по всем городам России

Этап	Комментарии
второй этап	судебный этап включает данные по квартирам, расположенным на крайнем этапе
первый этап	первичный надменный этап многоквартирных домов (дома первой очереди)
последний этап	второй, третий, четвертый этапы многоквартирных домов (дома второй очереди)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов

Таблица 245. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Малое количество осветительных приборов		
Отклонение удельной цены квартиры на последнем этапе удаленной, дано по отношению к средней цене	0,92	0,95 0,97
Отклонение удельной цены квартиры (второй этап) к удаленной, дано по отношению к средней цене	0,91	0,90 0,92
3. Малое количество осветительных приборов, 4. Тяжелая планировка помещений		
Отклонение удельной цены квартиры на последнем этапе удаленной, дано по отношению к средней цене	0,93	0,97 0,99
Отклонение удельной цены квартиры на первом этапе к удаленной, дано по отношению к средней цене	0,90	0,89 0,91

379

Также приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные по экспертным данным для различных категорий городов, а также усредненные по России.

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приблизительной оценки стоимости объектов, если они существенно отличаются от усредненных данных. Владельцы объектов должны учитывать различные значения корректирующих коэффициентов, используемых в различных случаях и с учетом особенностей объектов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Малое количество осветительных приборов, 3. Малое количество помещений, 4. Тяжелая планировка помещений		
Отклонение удельной цены квартиры с тяжелым ремонтом (отделка помещений) к удаленной, дано по отношению к средней цене	0,88	0,87 0,90
Отклонение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. под установку отопления и водопровода) к удаленной, дано по отношению к средней цене	0,82	0,80 0,84
Отклонение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удаленной, дано по отношению к средней цене	0,74	0,71 0,76

378

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 463. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Малое количество осветительных приборов, 3. Малое количество помещений, 4. Тяжелая планировка помещений		
Отклонение удельной цены квартиры без отделки мебели и бытовой техники к удаленной, дано по отношению к средней цене	0,95	0,94 0,96

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 464. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Малое количество осветительных приборов, 3. Малое количество помещений, 4. Тяжелая планировка помещений		
Отклонение удельной цены квартиры без отделки мебели и бытовой техники к удаленной, дано по отношению к средней цене	0,95	0,92 0,98

449

Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ 023100182729 Документ о квалификации Регистрационный номер 6573 Города Уфа « 25 » марта 2020 г.	Настоящий диплом свидетельствует о том, что СМИРНОВА ЯНА КОНСТАНТИНОВНА прошла(а) профессиональную переподготовку в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Башкирский государственный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Решением от «20» марта 2020 г. итоговой аттестационной комиссии диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) и присваивается квалификация «Специалист в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)»  Председатель комиссии  Руководитель  Секретарь
--	--

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046409-1

« 20 » декабря 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Смирновой Яне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » декабря 20 24 г. № 385

Директор


А.С. Бункин

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

АО «СПОРСОН», Москва 2004 г., ф-л 13-Н/908





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.08.2022 г.

№ 3041

**Смирнова
Яна Константиновна**

Включен(а) в реестр членов от 01.08.2022 г.

Реестровый номер 3041

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.07.2022 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

001684

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



ПОЛИС № 2726 PL 0028 DO
страхования ответственности оценщика
при осуществлении оценочной деятельности

г. Уфа

"04" августа 2025 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице директора Уфимского филиала Ахмедова Ишрафа Марсовича, действующего на основании доверенности №Ф-258/25 от 16.04.2025г. с одной стороны, и,

Смирнова Яна Константиновна, именуемый в дальнейшем "Страхователь", действующий на основании паспорт серия: 8021 № 443127 выдан: 21.01.2022г. МВД, по Республике Башкортостан Код подразделения 020-003, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "30" июля 2025 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.03.2016г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
2. Выгодоприобретатель	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой отчетности рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в описании, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 04 августа 2025г. и действует по 03 августа 2026г. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. категорически на весь срок страхования
6. Ликвиды ответственности	Не предусмотрены
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Порядок / однократный / единовременный взнос: Остальные взносы:	12 500,00 (Двадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. ☒ единовременно Подлежит оплате до 04.08.2025 г. в размере 12 500,00 (Двадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. Последствия неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии указаны в п. 10.1 настоящего Полиса.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами При наступлении событий, влекущих признаки страхового случая, сообщить о

	происшествие по телефону: 8 800 333 08 68, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: www.sogaz.ru, www.sogaz.ru/branches. 8.1 Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны содержать Страховщику квалифицировать произошедшее событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из предоставленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о наличии предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо в запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае заявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил или Договора страхования Страховщик обязан: – принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинается, так до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом факте, подытожив заявление о страховой выплате с указанным перечнем недостающих или ненадлежащим образом оформленных документов. Срок уведомления об обращении за выплатой физических лиц и выплении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней. 8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил) Страховщик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения. 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение актом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права или условия настоящего Договора или/или Правил, на основании которых приняты данные решения, и указывает указанные нормы по форме (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта. 8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты. 8.4. При "страховании в живых" страховая выплата производится в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствия для иностранной валюты на дату страховой выплаты. 8.5. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, указанного в страховом случае, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос: либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронно).
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	10.1. В случае наступления или уплаты не в полном объеме страховой премии по наступлению в силу Договора: 10.1.1. Если в установленном Договором сроку страховая премия по наступлению в силу Договора, если Договором предусматривается его наступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или ранее срока при уплате страховой премии в полном, не была уплачена, наступлению последствий, указанных в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б». а) Договор прекращается путем направления Страховщиком по почте или по 30 (тридцати) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя поочередно или одновременно сирезлением позволяющим достоверно установить, к

зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос, наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» – «в».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а)", "б)" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии.

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: почтой; по электронной почте;

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которых законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное

досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

**11. Приложения,
являющиеся
неотъемлемой
частью настоящего
Полиса**

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от «30» июля 2025 г.
3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации.

Страхователь Смирнова Яна Константиновна Правила вручены Страхователю Адрес местонахождения: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Р.Зорге, д.44, кв. 35 Паспорт серия: 8021 № 443127 Выдан: 21.01.2022г. МВД по Республике Башкортостан Код подразделения 020-003 Дата рождения 04.06.1994г. / Я.К. Смирнова / (подпись) М.П.	Страховщик АО «СОГАЗ» Адрес места нахождения Уфимского филиала АО «СОГАЗ»: 450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Чернышевского, 97 ИНН 7736035485 ОГРН 104525220 Банк получателя: ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РОССИЯ» г. Москва БИК 044525220 К/сч 30101810145250000220 р/с 40701810899010270000 Тел/факс: (847) 226-26-90 доб. 213 / И.Ю. Бахтиярова / (подпись) М.П.
--	---

Договор соответствует типовой форме
Ответственное лицо И.Ю. Бахтиярова



г. Уфа, Россия

2016, 11 ноября 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8470R/776/50006/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8470R/776/50006/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, настоящим моментом которого он вступает в силу. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, тем не менее, содержит условия между настоящим Полисом и Договором страхования, при которых Полис имеет полную силу.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «АУДИТ-БЕЗОПАСНОСТЬ»
Россия, 450077, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. Уфа, ул. ХУДАЙБЕРДИНА, д. 24
ИНН: 0276015010 ОГРН: 027401001
ОГРН: 102022005321

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.э.г. муниципальный округ Деловой, пр-кт Ломоносова, д. 15, пом. 210
ИНН: 7702053001 ОГРН: 770001001
Лицензия СИ № 2230 от 18 сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» марта 2025 г. по 24:00 часов «31» марта 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю;
515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему;
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных издержек Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии со ст. 2.1.2 Гражданского кодекса РФ.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является событие, предусмотренное п. 8.1 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред, или иными словами, издержки, которые понесены в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возмещение неправомерно полученных и иных расходов Страхователя, связанных с законными или незаконными (исками, претензиями) и возмещением вреда, при наступлении ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предприняты плательщиком полиса добровольно со Страховщиком и только расходы, произведенные с целью защиты и требования (иски, претензии) и возмещения вреда или иными способами возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленных на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, прошедшие обучение оценочной деятельности которых не прекращено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 26.07.1999 № 156-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по условиям и условиям, выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Руководитель филиала

Королев Глеб Александрович

Должность: _____
Дата: 11.11.2024