

## **ОТЧЕТ № К-29206**

**об оценке квартиры**

**Адрес: Татарстан, Республика Татарстан, г  
Казань, ул Минская, д 56, кв 56**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Казань, ул  
Минская, д 56, кв 56**

**Дата определения стоимости: 17.03.2022**

**Заказчик: ПАО "ВТБ"**

**Заемщик: Гиматдинов Тимур Шавкатович**

**Исполнитель: АО "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"**

**Дата составления: 17.03.2022**

**Казань • 2022**





## Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	3
1.1	Задание на оценку .....	3
1.2	Применяемые стандарты оценки .....	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы .....	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	11
3.3	Место расположения Объекта оценки .....	13
3.4	Фотографии Объекта оценки .....	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	15
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	16
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....	17
7.1	Основные этапы процесса оценки .....	17
7.2	Основные понятия и терминология.....	17
7.3	Выбор подходов к оценке.....	18
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 20	
8.1	Выбор объектов-аналогов .....	20
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	22
8.3	Обоснование корректировок .....	23
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....	31
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	33
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	37
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	38
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	39
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....	50
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	55



## 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 52,80 кв. м), расположенное по адресу: Татарстан, Республика Татарстан, г Казань, ул Минская, д 56, кв 56
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 52,80 кв. м), расположенное по адресу: Татарстан, Республика Татарстан, г Казань, ул Минская, д 56, кв 56  Кадастровый/условный номер: 16:50:150103:2059
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на оценку
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 16.03.2021
Наличие ограничений (обременений)	Залог в силу закона, весь объект
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	17.03.2022
Период проведения оценки	С 17.03.2022 по 17.03.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.  Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.  Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.  От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной



Параметр	Значение
	<p>оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.</p>
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

**1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике**

Параметр	Значение
Исполнитель	АО "Независимая консалтинговая компания "СЭНК", ИНН 1655040831, ОГРН 1021602831227 от 14.10.2002
Место нахождения Исполнителя	420111, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24
Почтовый адрес Исполнителя	420111, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24
Банковские реквизиты Исполнителя	Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Расчетный счет: 40702810825240000025 БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411
Контактная информация	Тел./факс 7(843) 526-00-00, email: info@senk.ru, https://senk.ru/
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №433-548-048506/19, выдан СПАО "ИНГОССТРАХ", страховая сумма: 560 000 000 рублей, дата выдачи: 25.06.2019, срок действия: с 01.01.2020 по 31.12.2023.
Оценщик	Тимершин Дамир Радикович Местонахождение: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24, офис АО "НKK "СЭНК" Трудовой договор: № б/н от 01.02.2002 E-mail: dtimershin@senk.ru Номер контактного телефона: +7(843) 526-00-00
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №439808 от 18.10.2002 (Регистрационный номер 2137-2Д). Диплом выдан МИПК и ПРКС РЭА им. Г.В. Плеханова
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.03.1999
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022483-1 от 25.06.2021 Дата выдачи аттестата: 25.06.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО "ДСО", дата вступления 12.12.2011, дата выдачи св-ва 12.12.2011, номер в реестре СРО 0443
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО "Ингосстрах", страховой полис №433-548-118277/21, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 23.11.2021, срок действия полиса: с 01.01.2022 по 31.12.2023
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ПАО "ВТБ"



#### 1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 52,80 кв. м), расположенное по адресу: Татарстан, Республика Татарстан, г Казань, ул Минская, д 56, кв 56
Адрес по ФИАС	г Казань, ул Минская, д 56, кв 56
Кадастровый/условный номер	16:50:150103:2059
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог ВТБ/Возрождение/Запсибкомбанк.
Правообладатели оцениваемого имущества	Гиматдинов Тимур Шавкатович, Право собственности, дата получения права: -
Ограничения (обременения) права	Залог в силу закона, весь объект
Дата осмотра	17.03.2022
Дата оценки	17.03.2022
Период проведения оценки	С 17.03.2022 по 17.03.2022
Основание для проведения оценки	Договор № 2021/09/153/50287215 от 05.10.2021
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	108,0521 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 959 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	5 959 000 (пять миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 55 149 (пятьдесят пять тысяч сто сорок девять) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	5 014 000 (пять миллионов четырнадцать тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 46 404 (сорок шесть тысяч четыреста четыре) доллара США

Оценщик

Тимершин Дамир Радикович

Генеральный директор

Миннахметова Алина Вилленовна





## 2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Ввиду отсутствия доступа в квартиру, был произведен только внешний осмотр объекта оценки. Согласно заданию на оценку физическое состояние (состояние отделки) объекта оценки принимается как среднее жилое/требуется косметический ремонт
11. На оцениваемый объект существует ограничение права (залог в силу закона). Оценка производилась из предположений о том, что объект свободен от обременений.



### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Татарстан, Республика Татарстан, г Казань, ул Минская, д 56, кв 56, кадастровый/условный номер 16:50:150103:2059.

#### Характеристика месторасположения

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2003
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	16 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип перегородок	Нет данных
Этажность дома	10



Описание здания, подъезда		
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: Согласно данным сайта reformagkh.ru снос, реконструкция объекта оценки, а так же капитальный ремонт дома с отселением не планируется.	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4
Количество квартир на этаже	Нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	Нет данных (согласно документам )
Площадь Объекта оценки, кв. м	52,80 (согласно документам )
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет данных (согласно документам )
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных



Описание Объекта оценки	
Противопожарная безопасность	Нет данных
Дополнительные удобства	Нет данных

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Нет данных	
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Гиматдинов Тимур Шавкатович, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Залог в силу закона, весь объект
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

### 3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	101	19	16%



Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 16%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Татарстан, Казань, Минская, 56, 56	Объект оценки

### 3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Двор



4. Вход в подъезд



5. Номер дома



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

### 5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

**Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества**

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

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

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

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



## 6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

## 7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

**Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации**

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: АО "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"

### 7.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей



необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

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

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

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

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

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

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

### 7.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

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



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

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

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

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

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

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



## **8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **8.1 Выбор объектов-аналогов**

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

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

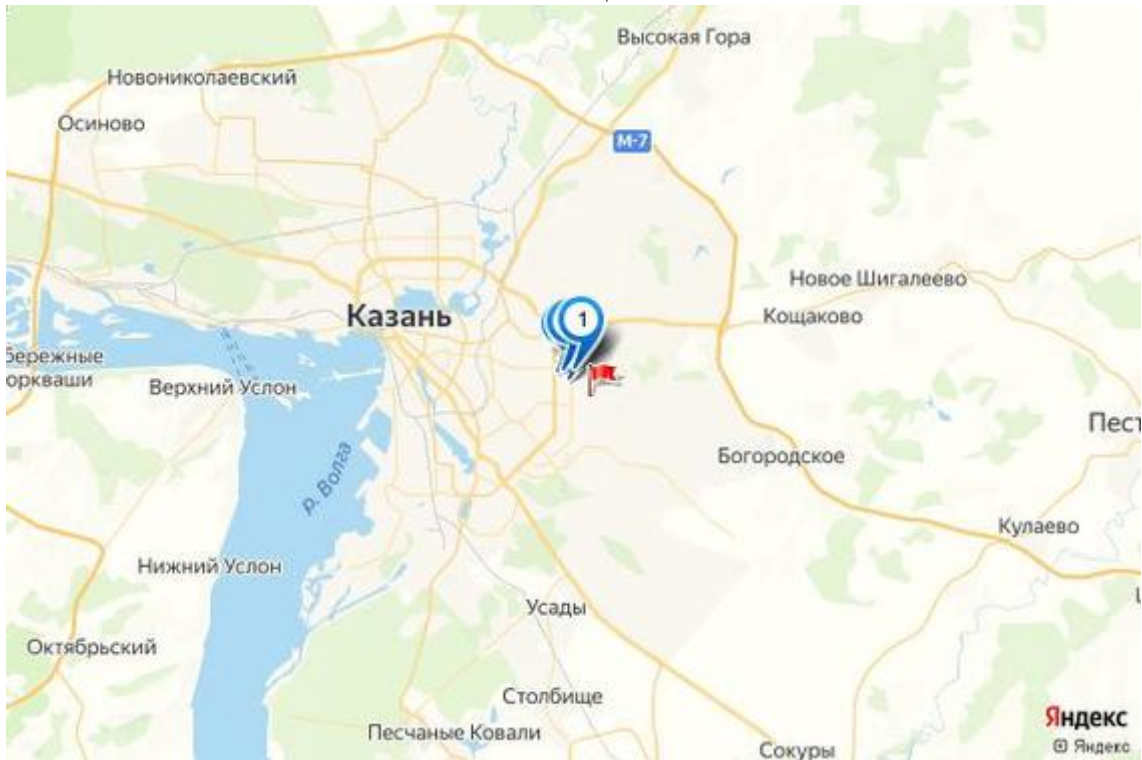
В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.



Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Казань, улица Галии Кайбицкой, 11	Казань, проспект Победы, 136	Казань, улица Закиева, 15	Казань, проспект Победы, 124
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4675493084">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4675493084</a>	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4712141192">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4712141192</a>	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4678873291">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4678873291</a>	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4463498655">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4463498655</a>
Контактная информация	89179010955	89587254830	89587258795	89682886045
Цена предложения, руб.	6 250 000	6 500 000	6 650 000	6 600 000
Цена за 1 кв. м, руб.	118 371	122 642	122 921	124 528
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Казань	Казань	Казань	Казань
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	6/7	10/10	9/10	9/10
Площадь, кв. м	52,80	53,00	54,10	53,00
Сан. узел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Летние помещения	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)

## 8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Татарстан, Казань, Минская, 56, 56	Объект оценки
1	Казань, улица Галии Кайбицкой, 11	1
2	Казань, проспект Победы, 136	2
3	Казань, улица Закиева, 15	3
4	Казань, проспект Победы, 124	4

### 8.3 Обоснование корректировок

#### Корректировка на уторговывание.

Корректировка подразумевала снижение цены аналога в случае, если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6042763-9-6) имеют место следующие значения скидок на торг:

Таблица 146

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,5%	3,8%	9,1%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	3,0%	7,7%
3. Массовое современное жилье	4,7%	2,5%	6,8%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	2,7%	8,0%

В настоящей оценке использовалась коректировка из указанного диапазона в зависимости от класса объекта и степени развитости локального рынка (чем более развит рынок, тем на меньшую скидку в процессе торга можно рассчитывать).

#### Корректировка на вид сделки.

Корректировка на условия продажи должна производиться, если условия продажи объекта оценки/аналогов отличаются друг от друга. Выделяют чистую и альтернативную типы продаж. Альтернативная – означает необходимость поиска иного жилья, взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Так как по условиям продажи объект оценки и аналоги идентичны (чистая продажа), корректировка по данному фактору - 0%.

#### Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6042763-9-6) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на материал стен:

Таблица 57

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 в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,94	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,88	0,95
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,74
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,76	0,82

Таблица 59

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Поскольку объект оценки и выбранные аналоги не отличаются по выбранному элементу сравнения, корректировка не производилась.

#### Корректировка на этаж.

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов стоимости жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на крайних (первом, последнем) этажах. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6042763-9-6) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на этаж:

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,81	0,91

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог					
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж	
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

В зависимости от этажа расположения объекта оценки и аналогов были произведены соответствующие корректировки.

#### Корректировка на общую площадь.

С ростом общей площади квартиры, ее стоимость в расчете на 1 кв.м, как правило, снижается. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6042763-9-6) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на площадь:

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка производилась на основании приведенных выше данных, с учетом класса объекта оценки/аналогов и их общих площадей.

#### Корректировка на сан. узел.

Тип санузла в квартире влияет определенным образом на стоимость самой квартиры. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6042763-9-6) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на тип санузла:

Ввиду отсутствия технической документации, выводы о типе санузла у объекта оценки, сделать невозможно. Корректировка не применялась

#### Корректировка на летние помещения.

Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6042763-9-6) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на наличие балкона / лоджии:



Таблица 98

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Ввиду отсутствия технической документации, выводы о наличии балкона/лоджии у объекта оценки, сделать невозможно. Корректировка не применялась

**Корректировка на качество отделки.**

Корректировка учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций. Использована абсолютная корректировка в расчете на 1 кв.м площади квартиры.



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

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -4000	от -7000	от -10000	от -14000	от -18000
Под чистовую отделку	от 4000	от 0	от -3000	от -6000	от -10000	от -14000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 7000	от 3000	от 0	от -3000	от -7000	от -11000
Хорошее состояние	от 10000	от 6000	от 3000	от 0	от -4000	от -8000
Отличное (евроремонт)	от 14000	от 10000	от 7000	от 4000	от 0	от -4000
Ремонт премиум класса	от 18000	от 14000	от 11000	от 8000	от 4000	от 0



### Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

### Внесение весовых коэффициентов

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



$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S<sub>i</sub> – общее количество корректировок i-ого аналога;



#### **8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

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

**5 959 272 (пять миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч двести семьдесят два) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 55 152 (пятьдесят пять тысяч сто пятьдесят два) доллара США.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.



Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Татарстан, Казань, Минская, 56, 56	Казань, улица Галии Кайбицкой, 11		Казань, проспект Победы, 136		Казань, улица Закиева, 15		Казань, проспект Победы, 124	
Цена предложения, руб.	—	6 250 000		6 500 000		6 650 000		6 600 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	118 371		122 642		122 921		124 528	
Уторговывание	—	-4,7%		-4,7%		-4,7%		-4,7%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	112 808		116 877		117 143		118 675	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	4	6/7	0,0%	10/10	2,0%	9/10	0,0%	9/10	0,0%
Площадь, кв. м	52,80	52,80	0,0%	53,00	0,0%	54,10	0,0%	53,00	0,0%
Санузел	Нет данных	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	Нет данных	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%
Общая процентная поправка		-4,7%		-2,7%		-4,7%		-4,7%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-3 000	Хорошее состояние	-3 000	Хорошее состояние	-3 000	Отличное (евроремонт)	-7 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		109 808		116 330		114 143		111 675	
Весовые коэффициенты		0.2593		0.2222		0.2593		0.2592	
		Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						112 865	
		Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						5 959 272	

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

**Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов**

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	5 959 272	1,0	5 959 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты АО "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Татарстан, Республика Татарстан, г Казань, ул Минская, д 56, кв 56, составляет: 5 959 000 (пять миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 55 149 (пятьдесят пять тысяч сто сорок девять) долларов США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 5 874 000 до 6 044 000 рублей.

## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

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

$C_{р}$  – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина  $t_d$ , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 8,50% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

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

**Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.**

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



Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

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

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

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

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

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

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

**Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки**

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	5 959 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	8,50
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	5 014 000

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



Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Татарстан, Республика Татарстан, г Казань, ул Минская, д 56, кв 56, составляет: 5 014 000 (пять миллионов четырнадцать тысяч) рублей



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

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

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

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

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

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

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

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



## 12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание на оценку;

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

### 13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество  
Insurance companyДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-548-118277/21

«23» ноября 2021 г.

г. Казань.


- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Тимершин Дамир Рамакович  
Паспортные данные: серия 9204, номер 938806, выдан УВД Ново-Савиновского района г. Казани от 09.06.2003 г.  
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. М. Булатова, д. 5, кв. 293
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Петшинская, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2022 года по «31» декабря 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, являющиеся Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 21 450 (Двадцать одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.01.2022 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что ознакомлен с Правилами страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призываемый Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	dtimershin@senk.ru	Офис.адрес@ingos.ru
телефонная связь:	8(843) 526-00-00	8(843) 567-27-67 доб. 424, 435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Тимершин Дамир Рамакович

От Страхователя:  Д.Р. Тимершин

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:   
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
в Республике Татарстан (Татарстани)  
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВНекоммерческое партнерство  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»  
ОГРН: 1107799001310  
ИНН: 7720286797  
КПП: 772001001119180, Россия, Москва,  
ул. Большая Якиманка,  
д. 31, оф. 302тел./ф.: +7 499 230-04-50  
e-mail: org@profso.ru  
web: www.profso.ru

## Информационная выписка из реестра саморегулируемой организации

Выписка информационная выписка из реестра саморегулируемой организации НП СРО "ДСО" выдана в том, что Тимуров Дамир Рафикович является членом саморегулируемой организации НП СРО "ДСО", включенной в реестр СРО 12.12.2011 за регистрационным номером № 0443.

Срок основной деятельности с: 01.10.2007

## Сведения о юридических лицах, с которыми выписки заключили трудовые договор

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Ссылка на сайт
1.	Закрытое акционерное общество «Независимая консалтинговая компания «СЭНК»	1021602811227 от 14.10.2002	(843)292-92-80, 326-00-00, 326-03-58, 326-04-31 info@senk.ru	Место нахождения: 420111, Россия, Республика Татарстан, Казань г., Левообходный ул., д.24, ...	560 000 0009, №433-548-080291/16, период: 01.01.2017-31.12.2019, Ссылка на сайт: СЭМО "ИП СОССТАХ", Ледоград С. № 0928 77 от 26.12.2005, Контактная информация: 117997, (Москва, ул. Питомная, д.12, стр. 2, тел.: +7 (495) 850-55-55, www.ingos.ru

## Информация об образовании

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Повышение квалификации	Институт экономики, управления и права (г. Казань)		Оценочная деятельность	р/и 152/2011	24.05.2011
2.	Переподготовка	ГБОУ ВПО Мекротрестской институт повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров и специалистов Российской таможенной академии им. Г.И.Пискарева		Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	ПП 439008	18.10.2002
3.	Высшее	Казанский государственный университет		Экономика - менеджмент	БЭС 0856002	09.06.2000

## Квалификационные аттестаты

№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата аттестирования
1.	Оценка бизнеса	000066-3	08.09.2017	ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"	
2.	Оценка недвижимости	000047-1	06.09.2017	ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"	
3.	Оценка движимого имущества	000046-2	06.09.2017	ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"	
4.	Оценка движимого имущества	000013-005	06.09.2013	Аккредитованное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА)	

## Сведения о мерах дисциплинарного воздействия

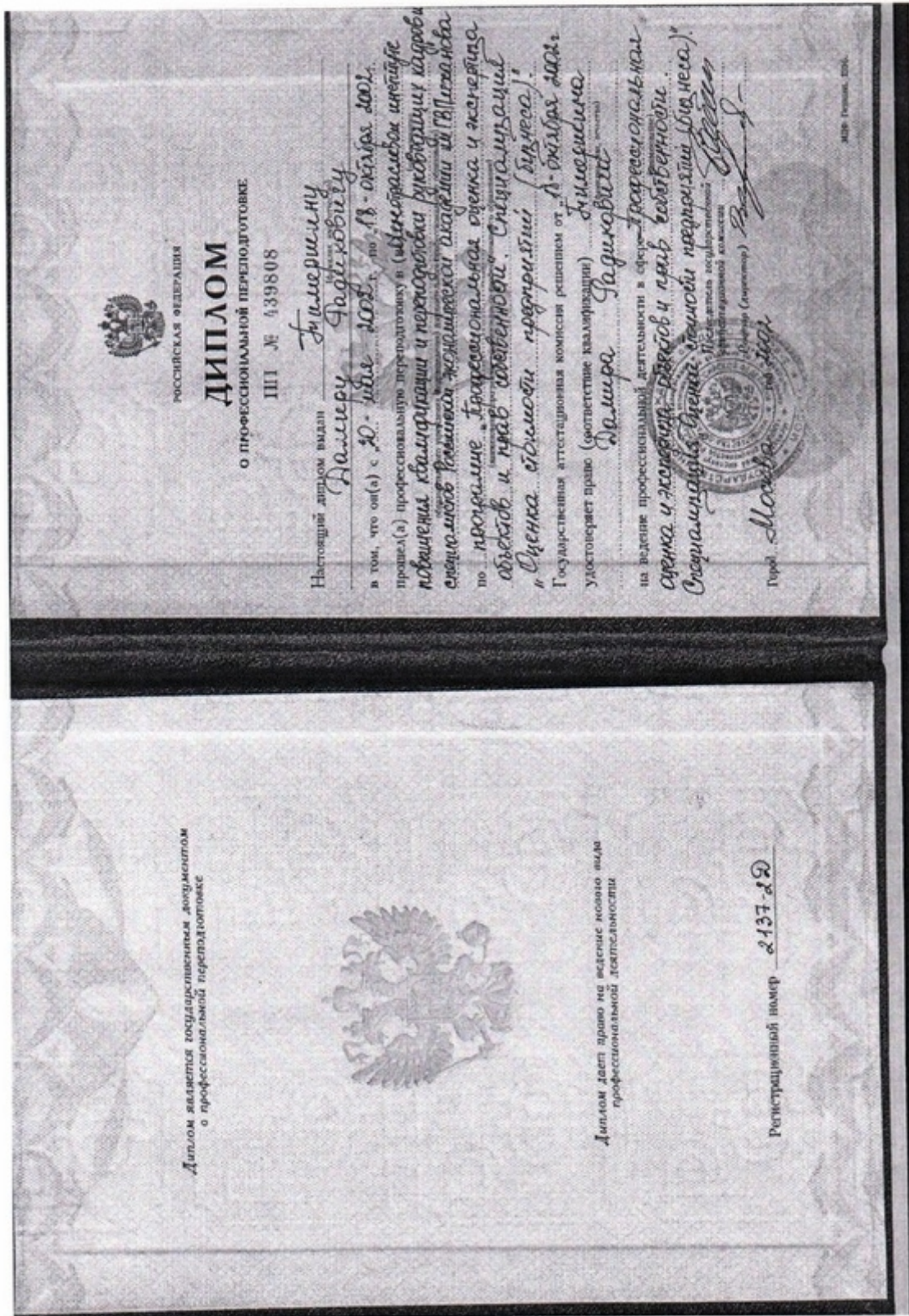
Меры дисциплинарного воздействия не применялись

Данные сведения представлены по состоянию на «11» июля 2018г.

Дата составления выписки «11» июля 2018г.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой союз оценщиков»

/И.А. Шенниг/



**ИНГОССТРАХ**  
Ingosstrakh**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**№ 433-548-048506/19**

«25» июня 2019г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК»  
Юридический адрес: 420111, РТ, г. Казань, ул. Лево-Будачная, д. 24, оф. 9-12  
ИНН: 1655040831  
Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70
- 2. СТРАХОВЩИК:**  
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**  
3.1. С «01» января 2020 года по «31» декабря 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):**  
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей, в том числе:  
4.1.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
5.1. Страховая премия устанавливается в размере 780 000 (Семьсот восемьдесят тысяч) рублей за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:  
1. За период с «01» января 2020г. по «31» марта 2020г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «01» января 2020 года;  
2. За период с «01» апреля 2020г. по «30» июня 2020г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2020 года;  
3. За период с «01» июля 2020г. по «30» сентября 2020г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2020 года;  
4. За период с «01» октября 2020г. по «31» декабря 2020г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2020 года;  
5. За период с «01» января 2021г. по «31» марта 2021г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2020 года;  
6. За период с «01» апреля 2021г. по «30» июня 2021г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2021 года;  
7. За период с «01» июля 2021г. по «30» сентября 2021г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2021 года;  
8. За период с «01» октября 2021г. по «31» декабря 2021г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2021 года;  
9. За период с «01» января 2022г. по «31» марта 2022г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2021 года;  
10. За период с «01» апреля 2022г. по «30» июня 2022г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2022 года;  
11. За период с «01» июля 2022г. по «30» сентября 2022г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2022 года;  
12. За период с «01» октября 2022г. по «31» декабря 2022г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2022 года.



- 5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
- Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» июня 2004 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.



**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

14.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ЗАО «ННК «СЭНК»

От Страхователя:  Миннахметова А. В.

Генеральный директор



**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Титова Е. В.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В республике Тыва (Нижне-Тыва)  
Доверенность № 2 от 10.10.2018 г.





Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью  
3 (три) листа  
СНАО «Ингострах» в Республике Татарстан  
ИНГОСТРАХ  
г. Казань  
АО «СЭНК»  
г. Казань  
Титова Е. В.  
Миннахметова А. В.



## ИНГОССТРАХ

### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ 433-548-048506/19

«03» ноября 2020 г.

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и АО «ННК «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили к договору страхования № 433-548-048506/19 от «25» июня 2019 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По соглашению сторон – Раздел «1. Страхователь» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«1.1. Акционерное общество "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"  
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Лявобулачная, д. 24, офис 9-12  
ИНН: 1655040831  
Телефон: (843) 526-00-00, (843) 526-03-70»
2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» ноября 2020 года.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
АО «ННК «СЭНК»

От Страхователя:  А.В. Миннахметова  
Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Е.В. Титова  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 7645048-51/20 от 24.07.2020 г.



**ИНГОССТРАХ****ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5****К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-048506/19**

«09» марта 2022 г.

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и АО «ННК «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-548-048506/19 от «25» июня 2019 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- По соглашению сторон – Раздел 3 п.3.1 «ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«С «01» января 2020 года по «31» декабря 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.»
- Дополнительная страховая премия, в связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования составляет **260 000,00 (Двести шестьдесят тысяч) рублей** за период страхования.  
Оплата страховой премии производится в соответствии со следующим графиком:

№	Период	Сумма платежа, рублей	Срок оплаты (включительно)
1	с 01.01.2023 г. по 31.03.2023 г.	65 000,00	01.01.2023 г.
2	с 01.04.2023 г. по 30.06.2023 г.	65 000,00	31.03.2023 г.
3	с 01.07.2023 г. по 30.09.2023 г.	65 000,00	30.06.2023 г.
4	с 01.10.2023 г. по 31.12.2023 г.	65 000,00	30.09.2023 г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «09» марта 2022 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
АО «ННК «СЭНК»От Страхователя:   
Генеральный директор**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»От Страховщика:   
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстани)  
Доверенность № 1 от 15.01.2022 г.



## 14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

## Право собственности/ЕГРН

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 16.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Помещение</b>			
<small>тип объекта недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
16.03.2021 № 99/2021/381315963			
Кадастровый номер:		16:50:150103:2059	
Номер кадастрового квартала:	16:50:150103		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 12111, Кадастровый номер: 16:50:150103:35:16/74		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Минская, д. 56, кв. 56		
Площадь:	52,8		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2364300,05		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	



Право собственности/ЕГРН

Помещение	
Лист № ____ Раздела Л ____ Всего листов раздела Л: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____	
16.03.2021 № 99/2021/381315963	
Кадастровый номер:	16:50:150103:2059
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:150103:64
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М П.



Право собственности/ЕГРН

Помещение			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
16.03.2021 № 99/2021/381315963			
Кадастровый номер:		16:50:150103:2059	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	БАНК ВТБ 24 (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7710353606		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М П



## Право собственности/ЕГРН

Раздел 2

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

Помещение		ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
16.03.2021 № 99/2021/381315963			
Кадастровый номер	16:50:150103:2059		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гиматдинов Тимур Шавкатович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 16-16/046-16/095/001/2016-4931/2 от 23.03.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1	вид	Залог в силу закона, весь объект	
	дата государственной регистрации	23.03.2016	
	номер государственной регистрации	16-16/046-16/095/001/2016-4932/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	170 мес	
3	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Банк ВТБ 24 (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606	
	основание государственной регистрации	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств и средств целевого жилищного займа от 04.03.2016	
3.1.2	вид	Залог в силу закона, весь объект	
	дата государственной регистрации	23.03.2016	
	номер государственной регистрации	16-16/046-16/095/001/2016-4933/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	до полной оплаты	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», ИНН: 7704602614	
	основание государственной регистрации	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств и средств целевого жилищного займа от 04.03.2016	
5	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		
9	Правотранзакция и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П



## Задание на оценку

Приложение № 1  
к Договору на оказание услуг по оценке имущества  
№ 2020/07/154/776014-1 от 04.08.2020

Задание на оценку	
Объект оценки:	(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)
квартира: РТ, г. Казань, ул. Минская, д. 56, кв. 56, с общ. площадью 52,8 кв.м., кад. номер 16:50:150103:2059, этаж № 4	Выписки ЕГРН Гиматдинов Тимур Шавкатович
Цель оценки:	Установление рыночной цены для реализации имущества на стадии банкротства.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость* и ликвидационная стоимость (исходя из срока экспозиции в 180 дней) * Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок экспозиции не превышает 1 год
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Установление стоимости на Объект (-ы) оценки
Дата оценки*:	«17» марта 2022 г.
Срок проведения оценки**:	с «17» марта 2022 г. по «24» марта 2022 г.
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика***:	«24» марта 2022 г.
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ****:	Стоимость услуг рассчитывается исходя из утвержденных тарифов
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	Сотрудник ВТБ (ПАО) Юсупов И.Р. Тел. 89375288805
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка объекта (ов) оценки проводится обязательно проведением Представителем Исполнителя внешнего осмотра объекта оценки. Проведение диагностики(акта осмотра) и калькуляции для восстановительных работ. При расчете учесть допущения по внутренней/чистой отделке помещения и наличие либо отсутствия инженерных коммуникаций.
Дополнительная информация по объекту оценки	Отсутствует
Текущее использование объектов	Готовое жилье
Состояние внутренней отделки	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Электричество	Есть, центральное
Водоснабжение	Есть, центральное
Канализация	Есть, центральное
Газоснабжение	Есть, центральное
Теплоснабжение	Есть, центральное

Представитель ВТБ (ПАО)

Юсупов И.Р.

## 15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

6 250 000 Р

2-комн. квартира, 52.8 м<sup>2</sup>, 6/7 эт.  
Республика Татарстан, Казань, улица Галии Кайбицкой, 11,  
Советский, Казань, Татарстан  
М Горки 3.5 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Размещает объявления: 1 мес.  
Всего за 3 месяца: 1

8 917 901-09-55

Написать владельцу объявления

vk o f t g

1 из 4

Связаться с владельцем 8 917 901-09-55

2-комн. квартира, 52.8 м<sup>2</sup>, 6/7 эт.

Продается хорошая светлая квартира, хозяева не менялись. По всей квартире сделан качественный ремонт. Балкон в стеклопакете, на полу балкона керамогранит, кондиционер в каждой комнате, в прихожей и кухне на полу керамогранит в комнатах ламинат. Туалет и ванная полностью в плитке, для дополнительного удобства установлен водонагреватель. Очень хорошие соседи, светлый уютный тупиковый двор. Напротив в 50 метрах находится детский сад, в 300 метрах школа. вся инфраструктура рядом.

Льняное платье Polo Ralph Lauren

Аналог 1

← → ↻ [domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4675493084](https://domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4675493084) 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 👤 ☰

**6 250 000 Р** **2-комн. квартира, 52.8 м², 6/7 эт.** ☆ В избранное  
 Республика Татарстан, Казань, улица Галии Кайбицкой, 11, Советский, Казань, Татарстан 📍  
 М Горки 3.5 км 📍 Получить похожие объявления

Связаться с владельцем **8 917 901-09-55**

**2-комн. квартира, 52.8 м², 6/7 эт.**

Продается хорошая светлая квартира, хозяева не менялись. По всей квартире сделан качественный ремонт. Балкон в стеклопакете, на полу балкона керамогранит, кондиционер в каждой комнате, в прихожей и кухне на полу керамогранит в комнатах ламинат. Туалет и ванная полностью в плитке, для дополнительного удобства установлен водонагреватель. Очень хорошие соседи, светлый уютный туликовский двор. Напротив в 50 метрах находится детский сад, в 300 метрах школа. Вся инфраструктура рядом.

🔖 Создать заметку 🖨️ Распечатать 🔊 Получить похожие 🗨️ Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

**Льняное платье Polo Ralph Lauren**

**Информация о предложении**

Тип: Квартира	Цена за м²: 118 371 Р
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Панель
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 13/2/2022
Этаж: 6/7	Дата обновления объявления: 15/3/2022
Площадь: 52.8 м²	Номер в каталоге: 4675493084
Площадь кухни (м²): 8.7 м²	
Жилая площадь (м²):	
Цена: 6 250 000 Р	

**Информация о доме** ?

Год постройки: 1999	Перекрытия: Деревянные
Год ввода в эксплуатацию: 1999	Мусоропровод: Есть
Серия: 468С	Отопление: Центральное
Тип: Многоквартирный дом	Газ.плита: Да
Макс. этажность: 7	
Мин. этажность: 7	
Коп-во подъездов: 5	

Аналог 2

← → ↻ [domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4712141192](https://domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4712141192) 🔍 📁 ☆ ⚙️ 👤 ☰

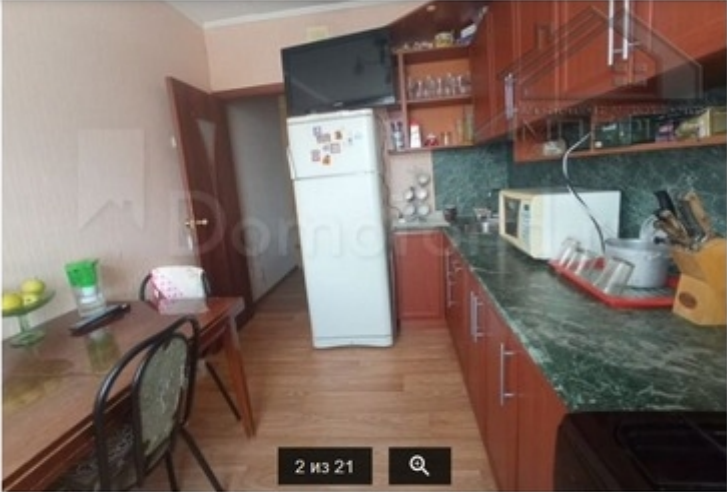
**6 500 000 Р** **2-комн. квартира, 53 м², 10/10 эт.** ☆ В избранное  
Республика Татарстан, Казань, проспект Победы, 136, Советский, Казань, Татарстан 📍  
🚇 Горки 3.1 км 📩 Получить похожие объявления

Глядещит объявлений: 3 лет в мес.  
Всего за 3 месяца: 230


+79587254830

✉ Написать владельцу объявления

👤 📧 📧 📧 📧



2 из 21 🔍



Связаться с владельцем +79587254830

**2-комн. квартира, 53 м², 10/10 эт.**

Арт. 54254735 В районе с развитой инфраструктурой продается двухкомнатная квартира. Дом 1998 года постройки.  
Квартира очень светлая, теплая.  
Крыша после кап ремонта, протечек нет.  
Остается кухонный гарнитур. Сан узел разд. Лоджия из спальни, застеклена.  
Отличное месторасположение: в шаговой доступности школы, дет сады, торговые центры, поликлиника, спорт комплексы. Остановка транспорта, строится станция метро.  
Взрослые собственники. Вся сумма в договоре  
Гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов.  
Поможем в одобрении ипотеки на выгодных условиях!  
АН Империя является партнером ведущих банков России и Татарстана.



Аналог 2

← → ↻ domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4712141192 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 👤 ☰

**6 500 000 ₽** **2-комн. квартира, 53 м<sup>2</sup>, 10/10 эт.** ☆ В избранное  
Республика Татарстан, Казань, проспект Победы, 136, 🏠 Получать похожие объявления  
Советский, Казань, Татарстан  
📍 Горки 3,1 км

Арт. 54254735 В районе с развитой инфраструктурой продается двухкомнатная квартира. Дом 1998 года постройки.  
Квартира очень светлая, теплая.  
Крыша после кап ремонта, протечек нет.  
Остается кухонный гарнитур. Сан узел разд. Лоджия из спальни, застеклена.  
Отличное месторасположение: в шаговой доступности школы, дет сады, торговые центры, поликлиника, спорт комплексы. Остановка транспорта, строится станция метро.  
Взрослые собственники. Вся сумма в договоре  
Гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов.  
Поможем в одобрении ипотеки на выгодных условиях!  
АН Империя является партнером ведущих банков России и Татарстана.  
Любая форма оплаты, как за наличный расчет, так и по ипотеке.  
Звонки принимаются ежедневно с 8.00 до 20.00.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

### Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м <sup>2</sup> : 122 642 ₽
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Панель
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 21/2/2022
Этаж: 10/10	Дата обновления объявления: 5/3/2022
Площадь: 53 м <sup>2</sup>	Номер в каталоге: 4712141192
Площадь кухни (м <sup>2</sup> ): 8.1 м <sup>2</sup>	
Жилая площадь (м <sup>2</sup> ): 27.4 м <sup>2</sup>	
Цена: 6 500 000 ₽	

### Информация о доме ?

Год постройки: 1998	Перекрытия: Деревянные
Год ввода в эксплуатацию: 1998	Мусоропровод: Есть
Серия: 468С	Отопление: Центральное
Тип: Многоквартирный дом	Газ.плита: Да
Макс. этажность: 10	
Мин. этажность: 10	
Кол-во подъездов: 2	





Аналог 3

← → ↻ [domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4678873291](https://domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kazan-4678873291) 🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

**6 650 000 ₽** **2-комн. квартира, 54 м², 9/10 эт.** ★ В избранное  
Республика Татарстан, Казань, Советский район, микрорайон Азино-1, улица Закиева, 15, Советский, Казань, Татарстан 🔔 Получать похожие объявления  
M Горки 3.0 км

В квартире остается: кухонный гарнитур, столовая группа, два шкаф-купе, светильники, гардины и т.п. Домофон, стальная дверь. Тамбур на две квартиры. Новый лифт, в подъезде свежий косметический ремонт.  
Благоустроенный двор с детской площадкой.  
Дом находится в районе с хорошей транспортной развязкой и развитой инфраструктурой. Во дворе детский сад и школа.  
Недалеко торговые центры «Лента», «Фронт», «Мега», «Южный».  
Один взрослый собственник. Без залогов и обременений. Полная цена в договоре.

[📌 Создать заметку](#) [🖨 Распечатать](#) [🔔 Получать похожие](#) [🗨 Пожаловаться](#)

[📄 Образцы документов для сделки](#) ▾

### Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 123 148 ₽
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Панель
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 14/2/2022
Этаж: 9/10	Дата обновления объявления: 16/3/2022
Площадь: 54 м²	Номер в каталоге: 4678873291
Площадь кухни (м²): 9 м²	
Жилая площадь (м²): 29 м²	
Цена: 6 650 000 ₽	

### Информация о доме ?

Год постройки: 1996	Перекрытия: Деревянные
Год ввода в эксплуатацию: 1996	Мусоропровод: Есть
Серия: 468С	Отопление: Центральное
Тип: Многоквартирный дом	Газ.плита: Да
Макс. этажность: 9	
Мин. этажность: 9	
Кол-во подъездов: 3	

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, микрорайон Азино-1, улица Закиева, 15, Советский, Казань, Татарстан

Аналог 4

The screenshot shows a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a 2-room apartment with an area of 53 m², located on the 9th floor of a 10-story building. The price is listed as 6,600,000 Russian Rubles (₽). The address is in the Republic of Tatarstan, Kazan, Prospekt Pobedy, 124, and it is 2.9 km from the 'Gorki' station. The listing includes a main photograph of a bedroom with a window and a bench, and a gallery of five smaller images showing different parts of the apartment. The listing is posted by a user who has been active for 6 years and 1 month, with 1 listing in the last 3 months. Contact information includes a phone number 8 968 288-60-45 and a button to write to the owner. Social media sharing icons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, and Google+ are also present.

6 600 000 ₽ ↑ **2-комн. квартира, 53 м², 9/10 эт.**  
Республика Татарстан, Казань, проспект Победы, 124,  
Советский, Казань, Татарстан  
M Горки 2.9 км

★ В избранное  
🔔 Получать похожие объявления

Размещает объявления: 6 лет 1 мес.  
Всего за 3 месяца: 1

8 968 288-60-45

✉ Написать владельцу объявления

👤 📧 📧 📧 📧

1 из 9 🔍

Связаться с владельцем 8 968 288-60-45

**2-комн. квартира, 53 м², 9/10 эт.**

Светлая уютная двухкомнатная квартира. Вся инфраструктура для комфортной жизни в шаговой доступности, напротив ТЦ МЕГА. Хорошая транспортная доступность, остановка напротив дома, трамвай, автобус. Комнаты изолированные, с/у раздельный, лоджия с выходом из зала, есть кладовка. Один собственник, без обременений.

Аналог 4

The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment. The price is 6,600,000 RUB. The apartment is located at Prospekt Pobedy, 124, Kazan, Tatarstan. The listing includes a description of the apartment's features, such as its location near the TSC MEGA and the presence of a parking space. There are also buttons for actions like 'Create bookmark', 'Print', 'Get similar', and 'Contact'. Below the listing, there is a section for 'Information about the offer' and 'Information about the house'.

**6 600 000 Р** ↑ **2-комн. квартира, 53 м², 9/10 эт.**  
Республика Татарстан, Казань, проспект Победы, 124, Советский, Казань, Татарстан  
М Горки 2.9 км

★ В избранное  
🔔 Получать похожие объявления

Светлая уютная двухкомнатная квартира. Вся инфраструктура для комфортной жизни в шаговой доступности, напротив ТЦ МЕГА. Хорошая транспортная доступность, остановка напротив дома, трамвай, автобус. Комнаты изолированные, с/у раздельный, лоджия с выходом из зала, есть кладовка. Один собственник, без обременений.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

### Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 124 528 Р
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Панель
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 26/12/2021
Этаж: 9/10	Дата обновления объявления: 9/3/2022
Площадь: 53 м²	Номер в каталоге: 4463498655
Площадь кухни (м²): 9 м²	
Жилая площадь (м²):	
Цена: 6 600 000 Р	

### Информация о доме ?

Год постройки: 1997	Перекрытия: Деревянные
Год ввода в эксплуатацию: 1997	Мусоропровод: Есть
Серия: 1-447 С-40	Отопление: Центральное
Тип: Многоквартирный дом	Газ.плита: Да
Макс. этажность: 9	
Мин. этажность: 9	
Кол-во подъездов: 5	

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, проспект Победы, 124, Советский, Казань, Татарстан