



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «РУСОЦЕНКА»

/М.А. Мокеев/
21 мая 2024 г.

ОТЧЕТ № 17-05-2024/5

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости –
квартиры №27, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г Казань,
Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалеева, д 34в

ЗАКАЗЧИК: АО «АЛЬФА-БАНК»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Русоценка»

Дата оценки: 21 мая 2024 г.

Дата составления Отчета: 21 мая 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку _____	5
2. Применяемые стандарты оценки _____	6
3. Допущения при проведении оценки объекта оценки _____	7
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор _____	9
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах _____	10
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики _____	11
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость _____	13
8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	25
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке _____	28
9.1. Методика оценки объектов недвижимости _____	28
9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости _____	29
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж _____	29
11. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки _____	36
12. Согласование результатов оценки _____	38
13. Заключение о стоимости объекта оценки _____	38
14. Декларация качества (заявление о соответствии) _____	38
14. Список литературы _____	39
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам _____	40
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика _____	42
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы _____	47

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к отчету об оценке № 17-05-2024/5 от «21» мая 2024 г.

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № Н87/68708ДГ от 01.06.2022 г., эксперты ООО «Русоценка» произвели определение рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалеева, д 34в, кв 27.

Оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта была произведена по состоянию на «21» мая 2024 года.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности СРОО «Экспертный совет».

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

Величина рыночной стоимости объекта оценки	10 582 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей
Величина ликвидационной стоимости объекта оценки	8 994 700 (Восемь миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи семьсот) рублей

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор



Мокеев М.А.

Основные факты и выводы
Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № Н87/68708ДГ от 01.06.2022 г.
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Квартира №27, расположенная по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалеева, д 34в
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Зарегистрированные права	Собственность 16:50:060102:6786-16/203/2023-5 16.06.2023
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона 16:50:060102:6786-16/203/2023-6 16.06.2023
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	10 582 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	10 582 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость объекта оценки	8 994 700 (Восемь миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи семьсот) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
Дата проведения оценки	21.05.2024
Дата составления отчета	21.05.2024

Оценщик


Т.В. Сургаева

1. Задание на оценку
Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Квартира №27, расположенная по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалева, д 34в
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Квартира №27, расположенная по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалева, д 34в
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность 16:50:060102:6786-16/203/2023-5 16.06.2023
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Ипотека в силу закона 16:50:060102:6786-16/203/2023-6 16.06.2023 Ограничения (обременения) прав: не учитываются. При предполагаемом использовании результатов оценки не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Предоставление отчета в суд
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Требования по определению в дополнение к рыночной и ликвидационной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Иные расчетные величины стоимости	Не рассчитываются
Дата оценки	21.05.2024
Осмотр объекта	Не проводился
Срок проведения оценки	21.05.2024
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Параметр	Значение
	2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 3. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже. 4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда. 5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект оценки перейдет «из рук в руки» по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма отчета	Письменная на русском языке на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. Применяемые стандарты оценки

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является: Стандарты и правила НП СРОО «Экспертный совет».

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611,), а также Стандартами и правилами НП СРОО «Экспертный совет».

3. Допущения при проведении оценки объекта оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, именуемые далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Нижеперечисленные допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Отчет об оценке объекта оценки подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик допускает, что сведения, содержащиеся во всех материалах и документах, предоставленных Заказчиком, являются достоверными.

2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объект оценки, по предположению оценщика не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем отчете.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т. д.) по объекту оценки.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.

6. Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена от ЗАКАЗЧИКА. Оценщик не несет ответственности за достоверность данной информации и не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Оценщик ООО «Русоценка» не проводил полномасштабную техническую экспертизу объекта оценки и в процессе работ опирался на информацию, представленную Заказчиком.

8. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.

10. Оценка производится без учета ограничений (обременений) прав на объект оценки со стороны третьих лиц.

11. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

12. Характеристики объекта оценки, указанные в предоставляемых на оценку документах, идентичны характеристикам на дату оценки.

13. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

14. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

15. Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

16. Оценщики приводят обзорные материалы (фотографии) по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.

17. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

18. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

19. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

20. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

21. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

22. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

23. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

24. Осмотр объекта оценки не проводился согласно заданию на оценку. Описание состояния объекта принимается как «Требуется косметического ремонта». Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	АО «АЛЬФА-БАНК»
Реквизиты заказчика	107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27, ИНН/ КПП 7728168971/770801001, ОГРН 1027700067328 от 26 июля 2002 г.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Сургаева Татьяна Викторовна
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 582400059581 от 31.05.2014 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № в реестре 1507 от 12.11.2014г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025625-1 от 22.07.2021 г. по направлению: «Оценка недвижимости».
Степень участия в проведении оценки	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховой полис №0991R/776/20545/23, на страховую сумму 5 000 000 руб. Срок действия страхового полиса: с 02 декабря 2023 г. по 01 декабря 2024 г.
Стаж в оценочной деятельности	с 2014 г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» с 01.04.2019 г.
Место нахождения оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Почтовый адрес оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Адрес электронной почты:	tsurgaeva@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 103)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

	<p>Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Фактический и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, р/с 40702810342030000204, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20150/24 от 23.04.2024, действующий с 01.05.2024 г. по 30.04.2025 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Сургаева Татьяна Викторовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Данные заказчика	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	«Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.	Проведение корректировок при расчетах

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: Квартира №27, расположенная по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалеева, д 34в.

Источник: данные документов, предоставленных Заказчиком

Сведения об износах и устареваниях

Информация о износах и устареваниях не предоставлены.

Общая информация о местоположении


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 8. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалеева, д 34в
Интенсивность движения транспорта около объекта	Умеренная
Близость к остановке общественного транспорта	340 м. Автобусная остановка
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Социальная инфраструктура	Развитая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Школа, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптеки
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет

 Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>
Таблица 9. Описание объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Наименование	Квартира	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
Назначение	Жилое помещение	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
Общая площадь, кв. м.	60,1	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
Этаж расположения	5/18	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
Кадастровый номер	16:50:060102:6786	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
Правообладатель	Физическое лицо	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
Вид права	Собственность 16:50:060102:6786-16/203/2023-5 16.06.2023	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073

Ограничения и обременения	Ипотека в силу закона 16:50:060102:6786-16/203/2023-6 16.06.2023	Отчет согласно сведениям ЕГРН 15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073
Год постройки	н/д	-
Коммуникации	водопровод, канализация, отопление, горячее/холодное водоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
Стены	Кирпичные	Информация предоставлена Заказчиком
Техническое состояние	Удовлетворительное	Информация предоставлена Заказчиком
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Информация предоставлена Заказчиком
Физический износ	н/д	

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

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

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного¹ факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.

5. Рост объема строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объем строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

6. Объем оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объем оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объем продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г.

Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года.

Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет.

10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Рынок единых объектов недвижимого имущества традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В свою очередь, группы разделены на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой квартиру, предназначенную для личного проживания.

Обзор рынка объекта оценки

С начала 2023 года на вторичном рынке РФ можно выделить два периода в динамике цен:

1. С января по июль средние номинальные цены предложения стагнировали, ежемесячный рост был минимальным (+0,4–0,8%).
2. С августа динамика стала более выраженной, каждый месяц цены увеличивались на 1–1,8%.

За год «квадрат» подорожал на 11,9%. В 2022 году темпы были сопоставимыми (+9,5%). Основной рост цен пришелся на вторую половину года. Собственники отреагировали на увеличение спроса и стали активнее повышать цены своих лотов. Кроме того, увеличение спроса само по себе толкало цены вверх, так как с рынка быстрее уходили более дешевые лоты, а в продаже оставались более дорогие.

В конце года на рынке есть предпосылки для коррекции цен вниз из-за подорожавшей ипотеки, но пока этого не происходит. Несмотря на такие признаки охлаждения рынка, как уменьшение спроса, более частое снижение цен в конкретных лотах, рост средних номинальных цен предложения по инерции пока продолжается.



Динамика цен на вторичном рынке

Если в целом по вторичному рынку средние цены за год увеличились на 11,9%, то в «новинках» рынка — объявления, которые за последний месяц появились на сайте впервые, — рост составляет 13,1%.

В I полугодии текущего года собственники не завышали цены в «новинках», и они выходили в продажу в среднем на 0,4% дороже рынка. Несмотря на рост спроса и сокращение объема предложения, продавцы аккуратно подходили к выставлению цен на новые объекты, боясь потерять покупателей. Например, в марте цены в «новинках» и в целом по рынку практически выровнялись.

Во II полугодии на фоне роста спроса продавцы стали смелее. Рынок оживился, вырос спрос, объем предложения и сроки экспозиции снизились, поэтому собственники стали выводить новые лоты по ценам, превышающим среднерыночные. В октябре 1 кв. м в «новинках» стоил на 1,7% дороже рынка. В конце года собственники вновь стали аккуратнее подходить к выставлению цен на новые объекты, боясь потерять покупателей, как это уже было в первой половине года.

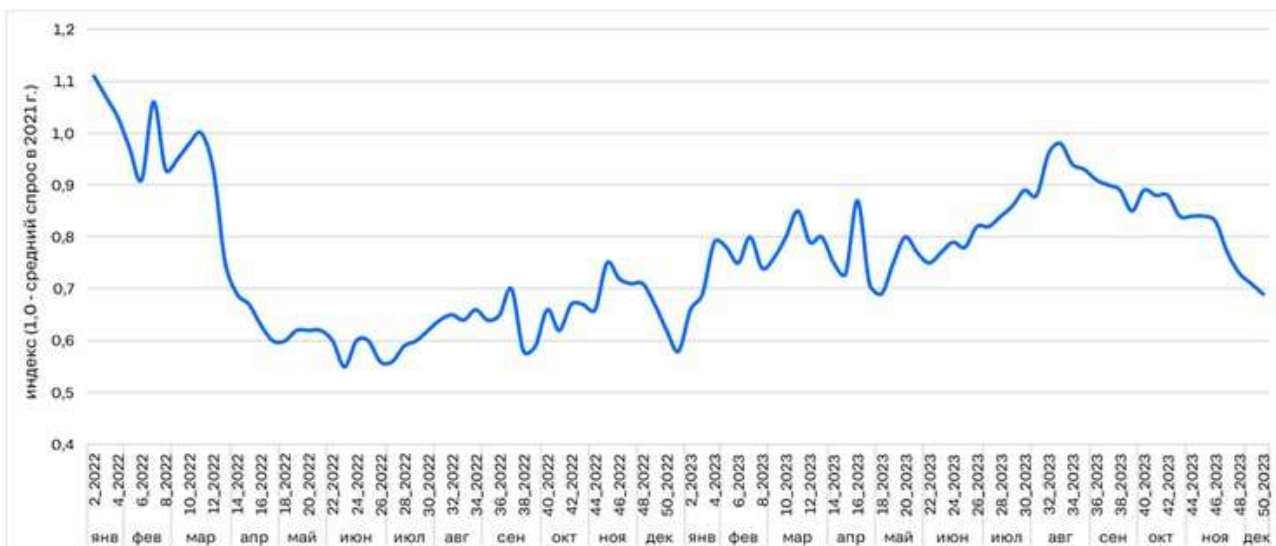
Потенциальный спрос на вторичном рынке недвижимости в 2023 году на ~15% выше, чем в 2022-м, и на ~20% ниже, чем в 2021-м.

Активность пользователей на вторичном рынке начала увеличиваться с конца прошлого года. В июне — первой половине августа текущего года рост спроса усилился на фоне ожидаемого повышения ставки ЦБ, а значит, и подорожания ипотеки. Многие стремились успеть купить квартиру до роста ипотечных ставок. Пик был достигнут в середине августа — показатель приблизился к средним значениям 2021 года, таких высоких результатов не было с марта 2022-го.

Во второй половине августа спрос ожидаемо начал снижаться. В конце года активность потенциальных покупателей снизилась на треть в сравнении с последним летним месяцем. На фоне роста ипотечных ставок до заградительно высоких уровней такое снижение можно считать коррекцией к уровню до ажиотажного спроса (весны 2023 года). Все же ипотека важный, но не решающий фактор для вторичного рынка. На нем традиционно много альтернативных сделок, часть покупок на нем не зависит от экономической конъюнктуры или ключевой ставки, а связана с естественным и миграционным движением населения.

В октябре–ноябре спрос не просел резко, потому что на руках у участников рынка оставалось довольно много одобрений, полученных до повышения ставки ЦБ. Нестандартным решением со стороны банков этой осенью стала выдача «долгоиграющих» офферов: если обычно одобрения действуют один–два месяца, то сейчас банки их выдавали на более длительный срок, до четырех месяцев.

Динамика спроса в 2023 году нестандартная с точки зрения сезонных циклов на рынке — обычно в летние месяцы активность покупателей снижается, а к концу года, наоборот, увеличивается.



Динамика потенциального спроса на вторичном рынке в городах РФ (за единицу взято среднее значение за 2021 год)

За год объем предложения на вторичном рынке уменьшился на 25%. С января по октябрь выбор на рынке медленно, но уверенно сокращался. Снижение количества лотов в продаже косвенно свидетельствовало об увеличении спроса. В июле–сентябре на фоне повышенной активности покупателей темпы ускорились. В октябре объем предложения достиг минимальных значений с марта прошлого года, после чего выбор стал медленно восстанавливаться на фоне снижения спроса.

В ноябре и декабре количество лотов выросло на 1 и 1,1% соответственно. Относительно стабильный объем общего предложения в последние месяцы года свидетельствует о сохранении довольно высокого уровня спроса. Если бы имел место обвальный спад количества сделок, то число объявлений в экспозиции выросло бы существенно.



Динамика объема предложения на вторичном рынке

В I полугодии 2023-го лоты в готовых домах часто были более привлекательным вариантом по сравнению с новостройками, однако после повышения ключевой ставки ЦБ ситуация изменилась, так как ставки по ипотеке на вторичном рынке достигли заградительно высоких значений.

Ипотека на вторичном рынке на какое-то время будет востребована теми покупателями, у которых или большой размер первоначального взноса, или есть понимание, что существенную часть кредита они смогут погасить в обозримом будущем.

В связи с этим спрос на рынке снизится — он будет и дальше перетекать на рынки новостроек и аренды. А цены будут стагнировать или медленно сокращаться.

Таблица 10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание	Ссылка на объявление
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 34	70,4	14 950 000	212 358	<p>Продается квартира с дизайнерским ремонтом в ЖК "XXI Век". Стиль благородство, аристократизм. Шикарное расположение дома. Окна выходят на улицу и во двор. Всего 3 квартиры на этаже! Все есть для комфортной жизни. Рядом ТЦ МЕГА, Максидом, ОБИ, Мегастрой, детские сады 175 и 168, отличная многофункциональная школа с бассейном 181, Лицей с бассейном 121, зона для прогулок и отдыха. Отличная транспортная развязка, до центра 10-15 минут на машине. Условия сделки: без долгов и обременений. Один собственник. Быстрый выход на сделку. Полное юридическое сопровождение, одобрение ипотеки в ведущих банках на самых выгодных условиях. Реальным клиентам хороший торг!!! Остались вопросы? Звоните, все расскажу, покажу. # Лилит Номер объекта: #1/538522/17511, 8 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/295375394
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 32	51,3	10 120 000	197 271	<p>Арт. 64471590 Предлагаю вам отличный вариант 2-комнатной квартиры с ремонтом в скандинавском стиле в формате "заезжай и живи". Успей приобрести свою квартиру мечты, пока её не забрал кто-то другой! Квартира расположена на 1 этаже 17-этажного монолитного дома в ЖК "XXI ВЕК" по адресу пр-т Альберта Камалеева, дом 32. Помимо общего входа с лифтом, к квартире есть доступ и с отдельного входа первого этажа, который является не проходным. Общая площадь - 51.3 м² (из них: жилая - 29.9 м², кухня - 8 м², санузел - 3.9 м², прихожая - 8.3 м², балкон - 1.2 м²). К квартире есть доступ через отдельный подъезд для этажа, а окна квартиры выходят во двор с детской площадкой, также в комплексе предусмотрен еловый бульвар для прогулок. Детсад 175 и школа 181 находятся в минуте ходьбы от квартиры и расположены в дворовой зоне самого ЖК (дополнительная безопасность). Рядом находятся остановка транспорта "Конно-спортивный комплекс", магазины SPAR и Магнит, торговые центры МЕГА и Castorama. Рядом с д ..., 30 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/301355565
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 34Б	62,5	11 200 000	179 200	<p>Объект 103718 Лучшая цена в ЖК 21 Век! Предлагаем Вашему вниманию отличную 2х-комнатную квартиру в ЖК 21 Век! По адресу Альберта Камалеева 34Б на 9 этаже. Дом 2016 года постройки, материал стен-кирпич, 6 квартир на этаже! Соседи дружные! Имеется домовый чат! Квартира светлая, уютная, просторная 62,5 кв.м с учетом лоджии! Удобная планировка! Выполнен качественный ремонт! Остается кухонный гарнитур, остальная мебель по договоренности! Не большие коммунальные платежи, что немаловажно! В зимний период не больше 6500. Территория благоустроена: детская игровая и спортивная площадки. Рядом: детский сад 162, детский сад 175, многопрофильная школа 181, лицей 121. Супермаркеты: ТЦ Мега, Castorama, Магнит Семейный, Пятерочка, Лента, Ашан, Агропромышленный парк. Удобная транспортная развязка.</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/294467723

				Рядом улицы: Аделя Кутуя , проспект Альберта Камалеева , Тулпар. Один взрослый собственник, вся сумма в договоре! Добавьте обяя ..., 21 фото	
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 34Б	63	11 490 000	182 381	Арт. 59292958 СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! ВСТРЕЧНЫЙ ВАРИАНТ ПОДОБРАН, БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ. Представляю Вашему вниманию двухкомнатную квартиру в одном из лучших ЖК 21 Век . Жилой комплекс расположен в развитом Советском районе Казани. О КВАРТИРЕ: Уютная, светлая квартира общей площадью 63 м². — Квартира находится на комфортном 7 этаже. — Продуманная планировка ,все комнаты правильной формы. — Кухня -9,3м², гостиная -16 м², комната -10,7м² — Выполнен качественный ремонт в светлых оттенках. — В коридоре вместительный встроенный шкаф-купе. Квартира полностью оснащена всей необходимой мебелью для комфортного проживания. О ДОМЕ: -Новый монолитно-кирпичный дом 2015 года постройки. -Современная детская площадка. -Светлые, чистые , подъезды . -Большая парковочная зона. -На территории система видеонаблюдения. ИНФРАСТРУКТУРА: -В шаговой доступности к дому расположены крупные гипермаркеты "МЕГА", "Castorama". -Лицей 181, ..., 29 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/298266402
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 32Б	61,1	11 990 000	196 236	Уникальная квартира близко к центру города. Представляем вашему вниманию 2х-комнатную квартиру с дизайнерским ремонтом на видовом 17 этаже по адресу: пр-кт Альберта Камалеева 32Б. О квартире: Общая площадь 61,1 м2 + лоджия 4,5 м2. Квартира с удобной планировкой (распашонка) и новым ремонтом: кухня 12 м2, комнаты не проходные. Пластиковые окна, полы выложены ламинатом, новая входная дверь. Санузел совмещённый, выложен плиткой. Квартира очень тёплая, современная, с хорошей шумоизоляцией. О локации: Отличное месторасположение дома, близко до центра. Всё рядом: детский сад, школа, поликлиника детская и взрослая. Удобная инфраструктура и транспортная развязка, можно приехать из любой точки города. Парковка во дворе. О сделке: 2 собственника, проходит ипотека. Готовы к быстрой сделке! Звоните покажем в удобное время!	https://www.cian.ru/sale/flat/300500212

				седова патриса лумумбы аделя кутуя товарищеская вишневого ершова Арт. 62861157, 20 фото	
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 30	60,3	12 390 000	205 473	<p>Арт. 63759469 Просторная 2 комнатная квартира в ЖК 21 век с дизайнерским ремонтом и мебелью! Полностью готова к проживанию! Чистая продажа!</p> <p>О квартире: площадь 56,1 м2 с качественным ремонтом. Вся мебель и техника остается раздельный сан.узел с подогревом полов, отделанный керамогранитом просторный балкон с выходом с кухни и зала. Окна выходят во двор сделана дополнительная шумоизоляция квартиры</p> <p>О доме: жилой комплекс 21 век - один из самых любимых комплексов Казани кирпично-монолитный дом 2019 года - последний дом этого комплекса 4 квартиры на этаже сквозной подъезд, по периметру ведется видеонаблюдение</p> <p>Локация: одна из лучших локаций города с отличной транспортной доступностью и социальной инфраструктурой. До центра 10 минут на автомобиле большая бесплатная парковочная зона, а также имеется платный паркинг напротив дома Ипподром - перед домом застройки не будет. ТЦ Мега, Касторама в шаговой доступности лицей 181, Садик 175, современная детская площадка для прогулок Еловый бульвар ..., 18 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/301010528
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 30	72,1	12 400 000	171 983	<p>Предлагаю вам отличную двухкомнатную квартиру по улице Альберта Камалеева д.30, всего в 15 минутах от центра города.</p> <p>О квартире: Эта квартира поражает своим видом и удобной планировкой (распашонка) Квартира просторная и светлая. Во дворе есть детская площадка и большая парковка для вашего удобства.</p> <p>О локации: Эта жемчужина расположена в жилом комплексе с развитой инфраструктурой, ЖК (XXI) 21 ВЕК. В шаговой доступности в 5 минутах пешком находятся многопрофильная школа 181, лицей 121 и детский сад 175.</p> <p>О сделке: Квартира имеет одного взрослого собственника, и все документы готовы для быстрой сделки. Это отличное предложение! Не упустите шанс! Звоните прямо сейчас и договоритесь о просмотре. аделя кутуя шуртыгина ершова тулпар кариева победы Арт. 63138311, 18 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/300683386
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 34Б	62,5	12 950 000	207 200	<p>Объект 93060 2комнатная с дизайнерским ремонтомПродам отличную 2-комнатную квартиру по адресу: ул. проспект Альберта Камалеева, дом 34б Лучшая она по многим причинам: • Отличная планировка, общая площадь квартиры 62,5кв.м (с учетом лоджии) 59,5 кв.м.(без учета</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/281619861

				<p>лоджии), гостиная 19 кв.м., кухня 8 кв.м, спальня - 14кв.м., лоджия 4,5 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12/19 этаж (комфортный этаж) • Квартира очень теплая и светлая. • дом 2016 года постройки, материал стен кирпич, центральное отопление и водоснабжение; • Всего 6 квартиры на этаже; • Во дворе много парковочных мест; • Рядом функционируют детские сады, в пешей доступности школы, лицей, гимназия; • Хорошая транспортная развязка, остановка общественного транспорта в 3-х минутах от дома; • На прилегающей территории дома есть все - магазины, аптеки, места для прогулок <p>Эта квартира — ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ, как для собственного проживания, так и для сдачи в аренду. Рядом находятся: ул. Проспект Победы, Аделя Кутуя, Тулпар, Кариева. Так ..., 21 фото</p>	
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 30	70	13 499 000	192 843	<p>Продаётся просторная 3-комнатная квартира в отличном комплексе в советском районе ЖК "21 век" с качественным ремонтом. Квартира находится на комфортном 18 этаже. Отличительные особенности этого жилья включают в себя:</p> <p>Прекрасная планировка: две отдельные комнаты и кухня, соединенная с гостиной. Это создает уютную атмосферу для комфортного проживания и размещения гостей.</p> <p>В квартире остается вся встроенная мебель и техника на кухне. Вы сможете сразу начать жить и наслаждаться жильем без необходимости дополнительного обустройства.</p> <p>Комплекс предлагает большой паркинг, современную детскую площадку, множество магазинов и салонов, фитнес-студию, пекарни и семейные кафе. А также автомойки и шиномонтаж - все для вашего комфорта и удобства.</p> <p>Рядом с домом расположены элитные школы(181/Лицей121/Unischool) и 4 детских садика(175/168/Smart kids/Радуга), что делает эту квартиру идеальным вариантом для семей с детьми.</p> <p>В шаговой доступности находится ТЦ "Мега" для удовлетворения ваших шопинговых пот ..., 9 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/301772763
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 32Б	61,2	13 990 000	228 595	<p>С РЕМОНТОМ!!! Продаётся просторная 2 х комнатная квартира в кирпичном доме (2020 года постройки) по адресу Альберта Камалеева 32б в Советском районе на комфортном 10 этаже 19этажного дома .Идеально для тех , кто мечтает о комфортной жизни в развитом районе!Также квартира подойдет для сдачи в аренду!Квартира 61,2 кв.м. с удачной планировкой распашонкой:Просторная кухня (12кв.м.) вместит всех ваших гостей. Комнаты распашонки (17+ 15 кв.м.) с выходом на застекленную лоджию, санузел совмещенный в плитке с новой качественной сантехникой. ВЫ ОЦЕНИТЕ:В квартире сделан качественный ремонт: Обои в приятных светлых оттенках, натяжной потолок, полы ламинат. Установлен кондиционер. В квартире никто не проживал.Красивый вид из окна.Рядом ТЦ "МЕГА", "Максидом"Садик 175 и школа 181 во дворе1 собственник, без обременений. ВОЗМОЖЕН ОБМЕН на машину или 1к.квартируВсе это сделает Вашу жизнь комфортной для проживания в этой квартире !Ближайшие улицы: Аделя Кутуя, Вознесенский тракт, Гвардейская, Аг ..., 17 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/300139313
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 34	70,2	14 600 000	207 977	<p>Арт. 60611257 ЖК "Казань XXI век" это престиж достойное окружение спокойствие и уверенность</p> <p>Комплекс имеет концепцию "город в городе" - это готовые детские сады, школы, магазины, кафе, медицинские центры.</p> <p>На территории между домами разместили детские сады и школы, благодаря чему удалось избежать "дворов-колодцев", несмотря на повышенную этажность домов. Практически из всех квартир жилого комплекса открывается впечатляющий вид на город.</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/299274637

				ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ: — оформление ипотеки в банках-партнерах скидки на ставки и страхование — консультация юристов — межрегиональные сделки , электронная регистрация Фотографии не могут передать весь уют и невероятную энергетику этой квартиры. Квартиру нужно видеть. Звоните и мы договоримся о встрече., 14 фото	
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 32Б	61,1	15 200 000	248 773	Объект 106655 Стильная двухкомнатная квартира!!!Продается просторная двухкомнатная квартира по адресу Альберта Камалеева, 32 в Советском районе.Планировка квартиры распашонка, что позволяет наслаждаться разными видами. Квартира с совершенно новым дизайнерским ремонтом! Продуман каждый уголок квартиры., квартира очень функциональная, и стильная. Особенно хочется отметить продуманную систему освещения и хранения Квартира с совершенно новой мебелью и техникой.. В квартире теплый пол в зоне прихожей, кухни и ванной комнаты., Установлена сплит система в гостиной и спальне. Остается вся мебель и техника!! При входе в квартиру установлен встроенная система хранения верхней одежды, видеодомофон. Далее установлена еще система хранения одежды, продуманная для все видов одежды и обуви. В гостиной остается новый диван и модульная система с системой искусственного камина. В кухонной зоне многофункциональный кухонный гарнитур со встроенной техникой(духовой шкаф, варочная ..., 23 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/299700407
Республика Татарстан, Казань, улица Тулпар, 4	60	8 999 999	150 000	Внимание! Ризтлорам не беспокоить. Просторная квартира, рядом развитая инфраструктура. Отличные соседи.	https://www.cian.ru/sale/flat/289267773
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 32	50,4	10 699 990	212 301	Код объекта: 1092390. Продаётся просторная светлая 2комнатная квартира 50,4 м2 на 8/20 этаже в ЖК "XXI век" по улице Камалеева д. 32. Преимущества: - Дом 2019года, отличается хорошей шумоизоляцией; 3 квартиры на этаже. - Удачная планировка квартиры с грамотным проектированием кухонной зоны 8,56 м2, с выходом на балкон и также по планировке застройщиком предусмотрен проход из кухни в гостиную. - Квартира с современным ремонтом, на полу ламинат; натяжной потолок; санузел просторный, полностью в кафеле, установлена душевая кабинка. - Остаётся кухонный гарнитур с встроенной варочной плитой, в прихожей вместительный шкаф ИКЕА и обувница, в спальне угловой шкаф. - Удачное расположение дома, во дворе находится детский сад, нет проблем со стоянкой для машин, рядом с домом огромная парковка. Инфраструктура: - В 500 метрах находится Многопрофильный лицей 187, который занимает 4е место в рейтинге новых школ и рядом с домом находится школа МАОУ "Лицей 121" с бассейном. - В шаговой дос ..., 46 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/301455976

Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 34Б	59,9	11 999 000	200 317	ЦЕНА БУДЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ НЕСКОЛЬКО ДНЕЙ И ТОЛЬКО ДЛЯ ТЕХ КТО ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ХОЧЕТ КУПИТЬ!!! Продается прекрасная видовая трёхкомнатная квартира с дизайнерским ремонтом, выполненная в современном стиле на комфортном и видовом 12-м этаже, кирпично-монолитного дома 2015 года, по адресу пр. Альберта Камалеева 34Б в семейном ЖК XXI век. (В квартире нет ни каких посторонних запахов, собственник не курящий) Общая площадь 59.9,3 м2 (+ застеклённая лоджия). Функциональная планировка включает в себя кухню 8 м2 и 3 полноценные комнаты (8.2, 11.1, 16.2 кв.м.), 1 санузел (ванная/туалет), коридор 11.9 - оборудован гардеробной. Квартира - выходит на 2 стороны света. В квартире остаётся: - дизайнерская мебель в зале и взрослой спальне, выполненная по индивидуальному заказу компанией "Мебельдан" из высококачественных материалов (фурнитура Blum); - кухонный гарнитур. Бытовая техника остается по договорённости и в стоимость не входит. По всей квартире на полу уложен ламинат в единой цветовой палит ..., 42 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/282565087
Республика Татарстан, Казань, улица Тулпар, 4	60	12 500 000	208 333	Светлая уютная чистая квартира с хорошим месторасположением. Ремонт делался в 2018 году. Дети не проживали, поэтому все в идеальном состоянии. Спокойные добрые соседи, комнаты с хорошей звукоизоляцией. В гостиной за стеклянными дверьми имеется гардеробная. В шаговой доступности вся необходимая инфраструктура: продуктовые магазины, детский сад. Двор жилого дома имеет озеленение, оборудован детскими и спортивными площадками. Удобная транспортная развязка! Один взрослый собственник, вся сумма в договоре! Помощь в оформлении ипотеки! Звоните! Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 10840274., 15 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/300710775
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 34	63,4	12 600 000	198 738	Посредников просьба не беспокоить, без покупателя, мне ваши предложения не интересны. За помощь в продаже готов заплатить 100т.р. Не больше!! Продается 2х комнатная квартира, в ЖК 21 век вторая очередь, дом 2017 года постройки. В квартире выполнен качественный ремонт, не угловая, теплый пол в прихожей и в ванной, зимой очень тепло. Рядом школы, дет.сады, остановка общ.транспорта в 3 мин. В пешей доступности ТЦ Мега, Оби, Косторама, строится метро. Один взрослый собственник, без обременений, готов на сделку. На данный момент квартира сдается., 18 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/299134320
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 30	68,3	12 800 000	187 408	Продается просторная 2-х комнатная квартира на 5 этаже в ЖК 21 век. Дом сдан в 2019 году. Продажа от взрослого собственника, никто не прописан. Светлая квартира с очень хорошей планировкой (общая площадь - 68,3 кв.м). Без ремонта, что дает возможность сделать ремонт в квартире на Ваш вкус. Большая кухня-гостиная (16 кв.м) с остекленным балконом, две отдельные просторные комнаты (13 и 21 кв.м), расположенные на разные стороны (во двор и на улицу, на ЖК Лазурные небеса). Санузел совмещён. Просторный коридор с гардеробом.	https://www.cian.ru/sale/flat/296409599

				<p>На первых этажах дома находятся магазины, кафе, аптеки. В шаговой доступности детские сады 175 и 168, многопрофильная школа 181, лицей 121, ТЦ Мега, Максидом, Ипподром. Скоро открытие станции метро напротив Меги. До центра 10 минут на машине.</p> <p>Возможна ипотека.</p> <p>Доп. описание: санузел отдельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, улучшенная черновая отделка, также имеются ..., 20 фото</p>	
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 30	70	12 800 000	182 857	<p>Продается просторная 2-х комнатная квартира на 5 этаже в ЖК 21 век. Дом сдан в 2019 году. Продажа от взрослого собственника, никто не прописан.</p> <p>Светлая квартира с очень хорошей планировкой (общая площадь - 69,5 кв.м). Без ремонта, что дает возможность сделать ремонт в квартире на Ваш вкус. Большая кухня-гостиная (16 кв.м) с остекленным балконом, две отдельные просторные комнаты (13 и 21 кв.м), расположенные на разные стороны (во двор и на улицу, на ЖК Лазурные небеса). Санузел совмещён. Просторный коридор с гардеробом.</p> <p>На первых этажах дома находятся магазины, кафе, аптеки. В шаговой доступности детские сады 175 и 168, многопрофильная школа 181, лицей 121, ТЦ Мега, Максидом, Ипподром. Скоро открытие станции метро напротив Меги. До центра 10 минут на машине.</p> <p>Возможна ипотека., 15 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/295546749
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 34	72,13	14 000 000	194 094	<p>Продается 2-квартира на комфортном 7-м этаже 22 этажного кирпичного нового дома. (2021г. постройки) по адресу г. Казань, пр-кт Альберта Камалеева, д. 34 ЖК "XXI Век"Планировка квартиры:гостиная 24,25 м²спальня 16,33 м²кухня 14,82 м²угловая лоджия 17,02 м²совмещённый с/у 4,84 м²прихожая 11,89 м²В квартире современный дизайнерский ремонт. Балкон с видовыми видами.Шикарное расположение дома. Окна выходят на улицу.Для тех, кто любит красоту, уют и комфорт!В шаговой доступности ТЦ "Мега", бассейн "Морские котики", множество магазинов, поликлиники для любого возраста, остановки общественного транспорта возле дома в любом направлении, так же строится новая станция метро, ТРЦ "Южный" детский сад 175, многофункциональная школа 181.Агентство "FATIR" предлагает объекты только проверенные на чистоту сделки. Сопровождение клиента на всех этапах сделки!Ипотечный специалист подберет Вам выгодную ипотечную программу и решит люб ..., 14 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/298959302
Республика Татарстан, Казань, проспект Альберта Камалеева, 32Б	64	12 300 000	192 188	<p>Уютная квартира в развитом и с удобной инфраструктурой районе.В новом, красивом доме , с современной инфраструктурой. Соседи прекрасные и дружелюбные. Дом монолитно - кирпичный ., 10 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/301451849
Среднее значение			197 930		
Минимальное значение			150 000		
Максимальное значение			248 773		

8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, аналитических источников и интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента (Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,06
5	Уровень отделки квартиры	0,06
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок эксплуатации	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Уровень отделки квартиры	0,06
6	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,06
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Развитость инфраструктуры	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Транспортная доступность	0,04
11	Этаж	0,04
12	Состояние отделки	0,04
13	Передаваемые права	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Площадь кухни	0,03
16	Высота потолка	0,03
17	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Типичный срок эксплуатации	0,02
20	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
21	Архитектурный облик дома	0,02
22	Видовые характеристики квартиры	0,02
23	Количество санузлов	0,02

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», к приведенному списку следует добавить поправку на торг, передаваемые права, время предложения (сделки).

Проанализировав приведенные списки ценообразующих факторов, оценщик пришел к выводу, что в рассматриваемом сегменте с учетом характеристик объекта оценки, имеющихся данных по объекту оценки, а также характеристик подобранных потенциальных аналогов (см. предыдущий раздел) учитывать следует следующие ценообразующие факторы:

Параметры сделки:

- **Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 324. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

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

- **Корректировка на изменение цен во времени** - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов.

- **Корректировка на условия финансирования сделки**, особые условия предложения, период предложения. Данные факторы не ограничены диапазонами и зависят от конкретных условий финансирования, предложения и периода.

Параметры местоположения: Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данные показатели имеют следующие значения:

Таблица 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81	0,85
Окраины городов, промзоны	0,75	0,72	0,79

Параметры физических характеристик:

Материал стен. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 122. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91	0,94
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72	0,76

Этаж расположения. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

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

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

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

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

- Критерием оценки **физического состояния здания** и его конструктивных элементов является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения его потребительских качеств. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	0,71	0,78

- на состояние отделки

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

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

Состояния отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

Наличие дополнительных компонент стоимости (оборудование, мебель и пр.)

Наличие в объекте недвижимости необходимого для эксплуатации оборудования и мебели может значительно повлиять на стоимость объекта. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,93	0,92	0,95

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

9.1. Методика оценки объектов недвижимости

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

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной и ликвидационной стоимости исследуемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

Согласно п. 22г ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади объекта недвижимости, что является типичным для рынка недвижимости (см. выводы из Анализа рынка).

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

В соответствии с п.11 г) ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Для расчетов Оценщиком использованы наиболее близкие к объекту оценки аналоги. Так же не использованы аналоги, стоимость которых значительно отличается от средних значений, т.к. такие объекты могут обладать скрытыми недостатками и преимуществами, значительно влияющими на стоимость. В связи со значительными отличиями, Оценщик использовал лишь часть объекта аналога, наиболее близкие к объекту оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние помещений или наличие/отсутствие мебели). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем. Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 10. Информация об объектах-аналогах¹

Цены и поправки	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, просп. Альберта Камалеева, 34Б	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, просп. Альберта Камалеева, 34Б	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, просп. Альберта Камалеева, 34	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, просп. Альберта Камалеева, 34
Цена предложения в руб	12 950 000	11 999 000	14 000 000	12 600 000
Общая площадь квартиры	62,50	59,90	72,13	63,40
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж квартиры/этажность	12/19	12/18	7/22	13/23
Уровень отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Наличие мебели	нет	есть	нет	нет
Источник ценовой информации	https://kazan.cian.ru/sale/flat/281619861/	https://kazan.cian.ru/sale/flat/282565087/	https://kazan.cian.ru/sale/flat/298959302/	https://kazan.cian.ru/sale/flat/299134320/
Цена за 1 кв. м.	207200	200317	194094	198738
Дата предложения	май 2024 г.	апрель 2024 г.	апрель 2024 г.	май 2024 г.

Источник: данные участников рынка

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были

¹ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i$$

где:

$Ц_{ЕПi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

$Ц_{ЕДН}$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2...i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

Обоснование корректировок

1.Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка на торг применена в размере – 4,3% в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 324. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

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

2. Корректировка на условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору не применяется.

3. Корректировка на условия продажи (особые условия)

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

4. Корректировка на время продажи

Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не применялась.

5. Корректировка на физическое состояние дома

Корректировка не применялась, параметр одинаков

6. Корректировка на материал стен

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 122. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91	0,94
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72	0,76

7. Корректировка на площадь

Корректировка по данному фактору не применялась.

8. Корректировка на этаж расположения

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

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

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

9. Корректировка на качество отделки

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

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

Состояния отделки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог		
		типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

10. Корректировка на наличие мебели

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,93	0,92	0,95

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Средневзвешенная стоимость объекта оценки определяется методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

V_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

W_{Ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Стоимость оцениваемого объекта определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1\text{ кв. м}} * K * S_{об},$$

где:

$C_{об}$ – стоимость Объекта оценки, руб.;

$C_{1\text{ кв. м}}$ – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

$S_{об}$ – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалеева, д 34в, кв 27	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, просп. Альберта Камалеева, 34Б	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, просп. Альберта Камалеева, 34Б	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, просп. Альберта Камалеева, 34	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, просп. Альберта Камалеева, 34
Цена предложения в руб		12 950 000	11 999 000	14 000 000	12 600 000
Общая площадь квартиры кв.м	60,1	62,50	59,90	72,13	63,40
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж квартиры/этажность дома	5/18	12/19	12/18	7/22	13/23
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Наличие мебели		нет	есть	нет	нет
Источник ценовой информации		https://kazan.cian.ru/sale/flat/281619861/	https://kazan.cian.ru/sale/flat/282565087/	https://kazan.cian.ru/sale/flat/298959302/	https://kazan.cian.ru/sale/flat/299134320/
Цена за 1 кв. м.		207200	200317	194094	198738
Дата предложения		май 2024 г.	апрель 2024 г.	апрель 2024 г.	май 2024 г.
Поправка на торг		-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная стоимость в руб		198290	191704	185748	190192
Поправка на дату предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость в руб		198290	191704	185748	190192
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		198290	191704	185748	190192
Поправка на материал стен		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		198290	191704	185748	190192
Поправка на этажность		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		198290	191704	185748	190192
Поправка на качество внутренней отделки		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость в руб		184410	178284	172746	176879
Поправка на наличие мебели		0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		184410	169370	172746	176879
Абсолютная величина валовой корректировки, %		11,3%	16,3%	11,3%	11,3%
Вес аналога		0,77	0,68	0,77	0,77
Весовой коэффициент аналога		0,25830	0,22510	0,25830	0,25830
Скорректированная цена продажи руб / кв.м.	176 066				
Скорректированная цена продажи квартиры, составит:	10 581 588	рублей	или округленно:	10 582 000	

11. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчета необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заемщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределенную дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов - от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причем в расчетах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путем оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчетам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

В данном отчете ликвидационная стоимость рассчитывалась с применением методики, получившей свое название по фамилии автора – методика Лейфера.

Согласно методике Лейфера² зависимость между временем экспозиции и ценой продаж выражается формулой:

$$T = \frac{G(L - a)}{b - L},$$
$$G = \frac{b - 1}{1 - a}.$$

где: a – безразмерное значение минимальной цены, по которой объект может быть выставлен на продажу;

b – безразмерное значение верхней границы цены на определенном сегменте рынка.

Параметры a , b и G зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения в зависимости от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Если рынок менее активен, нижняя граница смещается в сторону меньших значений. Действительно, снижение активности обусловлено уменьшением спроса и, соответственно, снижением количества покупателей, приходящих на рынок в заданном интервале времени (периоде экспозиции). В этом случае наилучшая цена покупки в среднем снижается. Поэтому параметры формулы для различных сегментов рынка устанавливаются отдельно.

Однако более удобной является формула представления вышеуказанной зависимости, в которой в качестве аргумента выступает безразмерное время:

$$L(t) = \frac{(bt + aG)}{t + G}.$$

Функция $L(t)$, связывающая безразмерное значение наиболее вероятной цены сделки с безразмерным временем экспозиции, называется кривой ликвидности или L-кривой.

Использование предложенной модели позволяет ограничить необходимую информацию о рынке всего двумя параметрами: параметром a , который характеризует минимальную цену, по которой недвижимость будет продана практически «мгновенно», и параметром b , отражающим цену, выше которой объект продать практически невозможно; t – безразмерное время, определяемое как отношение заданного времени экспозиции к типичному времени экспозиции (отвечающему стандартной продаже в условиях конкурентного рынка).

Проведенный опрос экспертов, подкрепленный результатами статистического моделирования и анализом фактических данных о продажах объектов недвижимости, приводит к следующим значениям параметров a и b в зависимости от класса объектов и соответственно их ликвидности.

² Статья Л.А. Лейфера «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» в журнале «Имущественные отношения в РФ» № 4(55), 2006 г.

Таблица 14

Объекты недвижимости	a	b
Жилая недвижимость, жилые дома, коттеджи	0,85	1,1
Административные помещения, офисы	0,8	1,15
Производственные помещения, цеха	0,55	1,25
Сельскохозяйственные постройки	0,4	1,3

Расчет ликвидационной скидки методом, предложенным Л.А. Лейфером, представлен в таблице.

Таблица 15

Параметр	Значение	Примечание
Tл	1	ликвидационный период, мес.
Tр	6	рыночный маркетинговый период, мес.
t	0,17	уменьшение времени экспозиции (Tл/Tр)
a	0,85	минимальная стоимость
b	1,10	максимальная стоимость
G	0,67	$(b-1)/(1-a)$
L	0,90	$(b*t+a*G)/(t+G)$
Ликвидационная скидка	10%	$(1-L)*100%$

Таким образом, ликвидационная скидка, найденная по методу Лейфера, равна 10%.

Так как при расчетах ликвидационной стоимости учитывались также дополнительные расходы банка связанные с реализацией объекта, к данной величине прибавляется также вознаграждение риэлтору, вознаграждение прочим специалистам, задействованным в процессе оценки и административные издержки. Итоговый расчет скидки приведен ниже:

Таблица 16

Параметр	Значение	Примечание
Ликвидационная скидка	10%	рассчитана по методу Лейфера
Вознаграждение риэлтору за реализацию объекта залога	2%	по данным агентств недвижимости
Вознаграждение оценщику, консультанту и пр. специалистам, задействованным в процессе реализации объекта залога	2%	по данным агентств недвижимости
Административные издержки, связанные с реализацией (гос. пошлина, сборы и пр.)	1%	по данным агентств недвижимости
Итоговая величина ликвидационной скидки	15%	

Следовательно, ликвидационная стоимость объекта оценки **8 994 700 (Восемь миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи семьсот) рублей.**

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной и ликвидационной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках подхода, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	
Квартира №27, расположенная по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалеева, д 34в	10 582 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи)	Не применялся	Не применялся	10 582 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи)

13. Заключение о стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной ликвидационной стоимости Объекта оценки по состоянию составляет округленно:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
Квартира №27, расположенная по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, жилой комплекс "Седьмое небо", пр-кт Альберта Камалеева, д 34в	10 582 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи)	8 994 700 (Восемь миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи семьсот)

Оценщик



Т.В. Сургаева

14. Список литературы

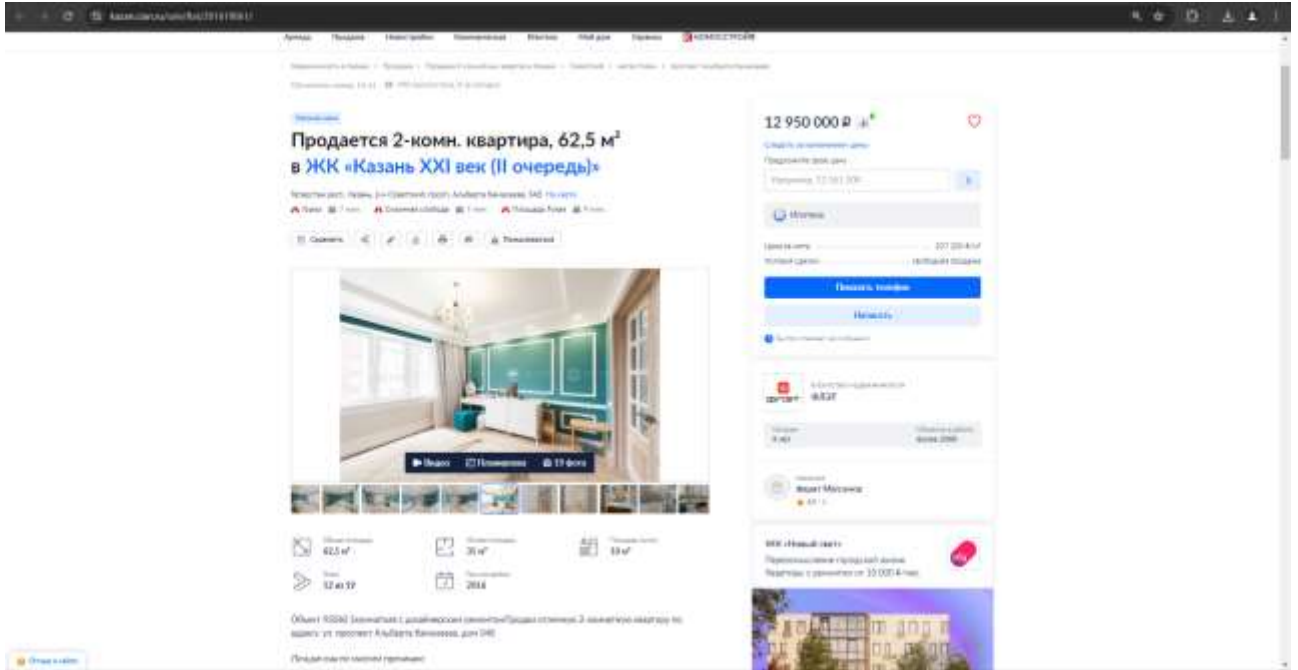
При определении рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
3. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

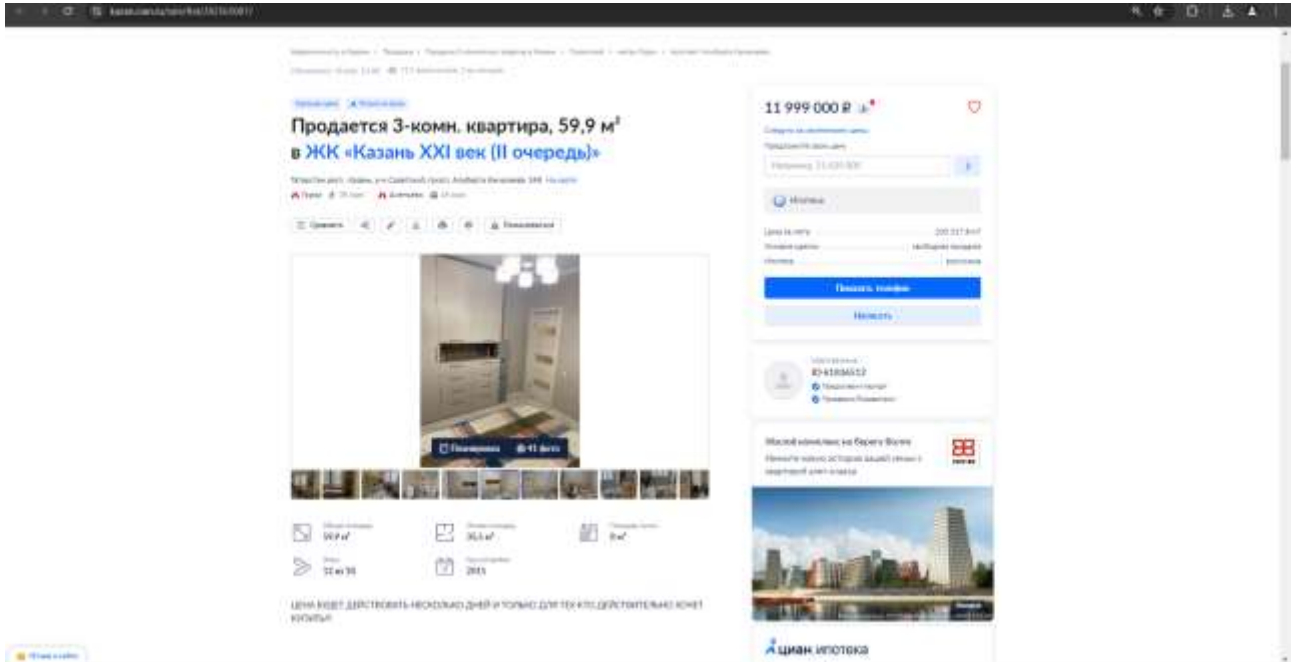
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

Аналог 1.



Аналог 2



Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



Свидетельство о заключении брака

Сургаев
Станислав Анатольевич
гражданин России

« 02 » октября 1990 г.
г. Саранск

и
Воробьева
Татьяна Викторовна
гражданка России

« 19 » ноября 1990 г.
г. Саранск

заключили брак
09.09.2017
девятого сентября
две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года сентября месяца 09 числа
составлена запись акта о заключении брака № 1125

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Сургаев
жене Сургаева




Место государственной регистрации
Дворец бракосочетания Управления записи
актов гражданского состояния Администрации городского округа Саранск
Республики Мордовия, Россия

Дата выдачи « 09 » сентября 2017 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния
Ненюкова Л.П.

П-ЖК № 576338

ПОЛИС №0991R/776/20545/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва		29.11.2023 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20545/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с: 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с: 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Сургаева Татьяна Викторовна Адрес регистрации или ИНН: 132812792443		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 2 декабря 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 1 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 2 декабря 2022 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 2 декабря 2023 г. по 1 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям)		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:		
 Сургаева Татьяна Викторовна	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративных и производственных страховых операций) Ивана Владимировича Бузиского, действующего на основании доверенности № 6483/22 от 28 июля 2022 г.		

ПОЛИС № 0991R/776/20150/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		23 апреля 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20150/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Русоценка" 127018, город Москва, ул Суцёвский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН 5032226063 / КПП 771501001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2024 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Русоценка"		
	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 	
в лице Генерального директора Москва, Максима Александровича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы

Отчет согласно сведениям ЕГРН-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)



Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, жилой комплекс "Сладкое небо", пр-кт Альберта Кавказова, д. 34а, кв. 27
Площадь:	60.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	8784945.47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060102:6669
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 908010679010302020576ACDCA02108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Сведения о кадастровом инженере:	Мингалев Алмаз Ильфатович, дата завершения кадастровых работ: 30.11.2016
----------------------------------	--

Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

15.05.2024, поступившего на рассмотрение 15.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

15.05.2024г. № КУВИ-001/2024-132370073	
Кадастровый номер:	16:50:060102:6786
Номер кадастрового квартала:	16:50:060102
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2016
Помещение	
вид объекта недвижимости	

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 908010679010302020576ACDCA02108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:			
Отчет об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.05.2024г. № КУВН-001/2024-132370073			
Кадастровый номер:		16:50:060102:6786	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.05.2024г. № КУВН-001/2024-132370073			
Кадастровый номер:		16:50:060102:6786	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
3	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Включенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о отражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

11	Правильности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
----	---	-------------

Раздел 8



полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000100740100000078ACD5421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Масштаб 1

Отчет об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)
Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов вшитых: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	------------------------

15.05.2024г. № КУВН-001/2024-132570073	
Кадастровый номер: 16:50:060102:6786	Номер этажа (этажей): 5

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000100740100000078ACD5421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------