



ОТЧЕТ №0584-08/2017

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости
квартиры общей площадью 87,60 кв.м,
расположенной по адресу:
Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.
Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342.**



**Дата оценки 1 сентября 2017 г.
Дата составления отчета 1 сентября 2017 г.**

Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью "Агентство по управлению активами
"Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Солнечный город»

**г. Москва
2017 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ.....	14
6.2.2. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ И РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА.	14
6.2.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	14
6.2.4. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.	15
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
6.5.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.5.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	17
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА..	21
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	22
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	30
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	33
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	33
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	34
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	34
9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	37
9.3.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	37
9.3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.	38
9.3.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.	40
9.3.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	43
9.3.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	45
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	47
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	47
10.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	

10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.	48
12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	49
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	51

Генеральному директору
ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Солнечный город»
Г-ну Грицко А.М.

Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №8 от 22 августа 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г. на оказание услуг по оценке справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 87,60 кв.м., расположенной по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342, специалистом ЗАО «Экспертная страховая оценка», был составлен отчет об оценке справедливой (рыночной) стоимости №0584-08/2017 от 1 сентября 2017 г.

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Данное заключение было подготовлено в соответствии с объемом работ, который был совместно определен Заказчиком и Оценщиком в Договоре на оказание услуг, а также в соответствии с утвержденными приказами Минэкономразвития РФ: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.11.2014 г. №611, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений. Публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать выводы:

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 87,60 кв.м., расположенной по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань,

ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342, на дату проведения оценки, 1 сентября 2017 г., округленно, составила (НДС не облагается)¹:

2 949 000 (Два миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей

С уважением,
Генеральный директор



А. И. Басос

¹ В соответствии с п. 1, пп. 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых помещениях не подлежит обложению НДС.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Объект оценки

Жилое помещение (трехкомнатная квартира), расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342.

1.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Право общей долевой собственности. Ограничение (обременение): доверительное управление.

1.3. Цель оценки

Определение справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого имущества

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки

Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

1.5 Вид стоимости

Рыночная и справедливая

1.6. Дата оценки

1 сентября 2017 г.

1.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в главе 4 настоящего Отчета

1.8. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Таблица 1. Объект оценки

Наименование	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Этаж
Квартира	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342	87,6	8

Источник информации: задание на оценку

1.9. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристики оцениваемого объекта и его частей содержатся документах, перечень которых приведен ниже:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16/001/001/2016-22800 от 07.10.2016 г.

1.10. Информация об осмотре

Визуальный осмотр проводился в августе 2017 года. Оценщик исходил из допущения, что все характеристики, зафиксированные при осмотре, актуальны на дату оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими деятельность участников рынка профессиональной оценки и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие приказом Минфина России от 18.06.2012 г. №106н;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011).

Стандарты и правила, оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик

- Стандарты и Правила СРО «СВОД».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий Отчет составлен с учетом допущений, являющихся его неотъемлемой частью:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.
4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Мнение Оценщика относительно величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.
8. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
11. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта.
12. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, оценщик не несет какой-либо ответственности.
13. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.
14. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не

совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

15. Итоговый результат величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
16. Значение статистической погрешности при расчете справедливой (рыночной) стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.
17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.
18. В соответствии с п. 1, пп. 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых помещениях не подлежит обложению НДС. Поэтому при расчете стоимости жилых домов и квартир, расчеты производятся без каких-либо корректировок НДС. Таким образом, цены аналогов, представленные на рынке, рассматриваются как цены, не нуждающиеся в корректировке на НДС.
19. Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
20. Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами. Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта в настоящем отчете приравнивается к справедливой стоимости.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город» (ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Солнечный город»)
---------------------	---

Адрес места нахождения	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8 стр. 1, этаж 4, помещение IN, ком. 7К
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 5077746748789 дата присвоения 03.05.2007 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7715648191, КПП 770301001, БИК 044525126, к/с 30101810800000000126, р/с 40701810301010008544 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК»

4.2. Сведения об Оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	<p><u>Клинова Наталья Дмитриевна</u> Номер контактного телефона: 8 (495) 926-49-63. Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova1977@gmail.com. Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово- Промышленная Академии); Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (№ в реестре 785 дата включения 06.04.2016 г.). Ответственность застрахована в ПАО «ИНГОССТРАХ» (полис № 433-071726/16 от 09 ноября 2015 г., период страхования с 27.10.2016 г. по 26.10.2017 г.). Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет</p>
Наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»
Основной государственный	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003

регистрационный номер (ОГРН)	г.
Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5
Банковские реквизиты	р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва БИК 044525166
Сведения о членстве в не коммерческом партнерстве	Членство в НП «Партнерство РОО» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 12.03.2017 г. № 0159
Сведения о страховом полисе юридического лица	Страховой полис №922/1177328088 от 17.02.2017 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2017 г. по 19.02.2018 г.

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

При проведении работ сторонние специалисты (эксперты) и организации не привлекались.

4.4. Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Требование о независимости выполнено

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №8 от 22 августа 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению).
---------------------------------	--

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	квартира общей площадью 87,60 кв.м., расположенная по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342
---------------	---

Текущее использование	Жилое помещение (квартира)
------------------------------	----------------------------

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	2 949 317	1,00	2 949 317
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			2 949 317

Источник информации: расчеты оценщика

5.4. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости округленно (НДС не облагается), руб.

2 949 000 рублей
(Два миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат оценки могут быть признаны рекомендованным для вышеуказанных целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1. Задание на оценку от 22 августа 2017 г.;
2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16/001/001/2016-22800 от 07.10.2016 г.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объекта недвижимости, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах ниже.

Описание объекта оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении, а также на основании визуального осмотра.

Материалы фотофиксации внешнего и внутреннего состояния объекта, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

6.2.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 3. Сведения об имущественных правах

Наименование объекта	Вид права	Субъект права	Источник информации
Жилое помещение (квартира), Этаж 8, общей площадью 87,60 кв.м.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16/001/001/2016-22800 от 07.10.2016 г.

6.2.2. Сведения о балансовой стоимости и реквизиты юридического лица.

Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено.

Собственниками объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Банковские реквизиты: ИНН 7715648191, КПП 770301001,

БИК 044525126, к/с 30101810800000000126,

р/с 40701810301010008544 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК».

ОГРН 5077746748789, дата присвоения 03.05.2007 г.

6.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

6.2.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Параметры	Характеристика	Источник информации
Функциональное назначение	Жилое (квартира)	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16/001/001/2016-22800 от 07.10.2016 г.
Текущее использование	Не используется	Данные Заказчика
Адрес объекта	Республика (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16/001/001/2016-22800 от 07.10.2016 г.
Общая площадь, кв. м	87,6	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с

		ним № 16/001/001/2016-22800 от 07.10.2016 г.
Кадастровый номер	16:50:171113:2853	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16/001/001/2016-22800 от 07.10.2016 г.
Этаж расположения	8-ой этаж	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16/001/001/2016-22800 от 07.10.2016 г.
Количество комнат	3 (три)	Сведения Заказчика
Балкон, лоджия	Балкон	Сведения Заказчика
Санузел	Раздельный	Сведения Заказчика
Расположение окон	Во двор и на улицу	Сведения Заказчика
Состояние	Черновая отделка	Визуальный осмотр

6.2.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Таблица 5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Наименование объекта	Сведения об износе и устареваниях	Источник информации
Здание, в котором расположен оцениваемый объект	Физический износ - 5%; функциональные и экономические устаревания не выявлены	Экспертное мнение оценщика, визуальный осмотр

6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

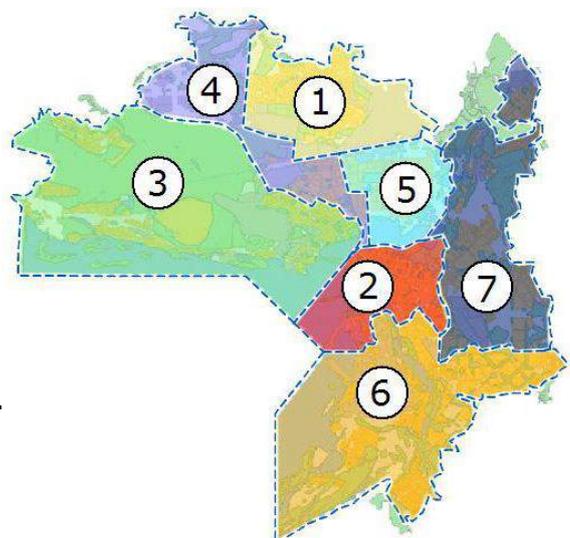
По результатам визуального осмотра выявлено, что объект оценки представляет собой жилую квартиру.

6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342.

Казань (тат. Казан, Qazan) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших экономических,



политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России.

Площадь города Казань составляет 425,3 кв. км, численность населения 1 161 308 человек. Казань является одной из самых многонациональных территорий России: представители свыше 115 национальностей проживают на территории города. Двумя крупнейшими национальностями в Казани являются русские (48,8 %) и татары (47,5 %). В пятёрку также входят чуваша, украинцы и азербайджанцы.

География.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на реку Волгу на протяжении около 15 км.

Казань расположена на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом. Географические координаты: 55°47' с. ш. 49°06' в. д. (G) (O) (координаты так называемого «нулевого километра»). В городе действует московское время, часовой пояс — UTC+4. Астрономический полдень в Казани наступает на 46 минут раньше, чем в Москве.

Население и агломерация

Рисунок 1. Население

2008 ^[70]	2009 ^[71]	2010 ^[72]	2011 ^[73]	2012 ^[74]	2013 ^[75]	2014 ^[76]	2015 ^[77]	2016 ^[3]
↗1 120 238	↗1 130 717	↗1 143 535	↗1 145 424	↗1 161 308	↗1 176 187	↗1 190 850	↗1 205 651	↗1 216 965

Источник информации: данные из открытого источника: <https://ru.wikipedia.org>

Экономика

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2013 году валовой продукт города составил 486 млрд рублей, объём отгруженной продукции составил 254 млрд рублей, оборот розничной торговли — 410 млрд рублей.

Долгосрочный кредитный рейтинг Казани подтверждён агентством Fitch на уровне ВВ-.

В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м², из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м². По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

По обеспеченности современными торговыми центрами (в том числе почти всех действующих в России международных сетей) Казань занимает лидирующие позиции в России. В 2010 году оборот розничной торговли составил 259 млрд рублей. Помимо торговых, в городе появились другие крупные объекты транснациональных и отечественных компаний, такие как гостинично-торгово-развлекательный комплекс «Корстон» (место проведения деловых форумов), гостинично-аквапарковый комплекс «Ривьера», Казанский океанариум и др. Согласно оценкам, сделанным в докладе Всемирного банка и Международной финансовой корпорации «Ведение бизнеса в России — 2009», Казань лидирует по уровню благоприятности условий для ведения бизнеса, опережая многие крупнейшие города, включая Санкт-Петербург и

Москву. В рейтинге «Лучшие города для бизнеса» Forbes в 2010 году Казань заняла 15 место среди российских городов, входящих в рейтинг (в 2008 году — 3 место, в 2009 году — 2 место).

Описание ЖК «Солнечный город»

Семейный микрорайон "Солнечный город" начал строиться в 2007 году на южной окраине Казани, но в то же время, благодаря хитрой конфигурации города и т.н. "большому казанскому кольцу" в 10 минутах езды от центра столицы РТ. После кварталов и ЖК "XXI век" это первый масштабный самодостаточный микрорайон, в котором учитываются все потребности представителя современного общества то доступности общественного транспорта до игры в волейбол.

Вокзал "Южный" позволяет отправиться на рыбалку в Рыбную Слободу, навестить знакомых нефтяников в Альметьевске. И даже больше, пятнадцать минут езды на проходящем по близости 97 автобусе и вы в международном аэропорту Казани.

Для уже сформированных и укомплектованных семей микрорайон полностью закрывает проблему организации детского образования. Для этого спроектированы семь детских садов и одна школа в пределах не более 10 минут неспешной ходьбы от любого дома комплекса.

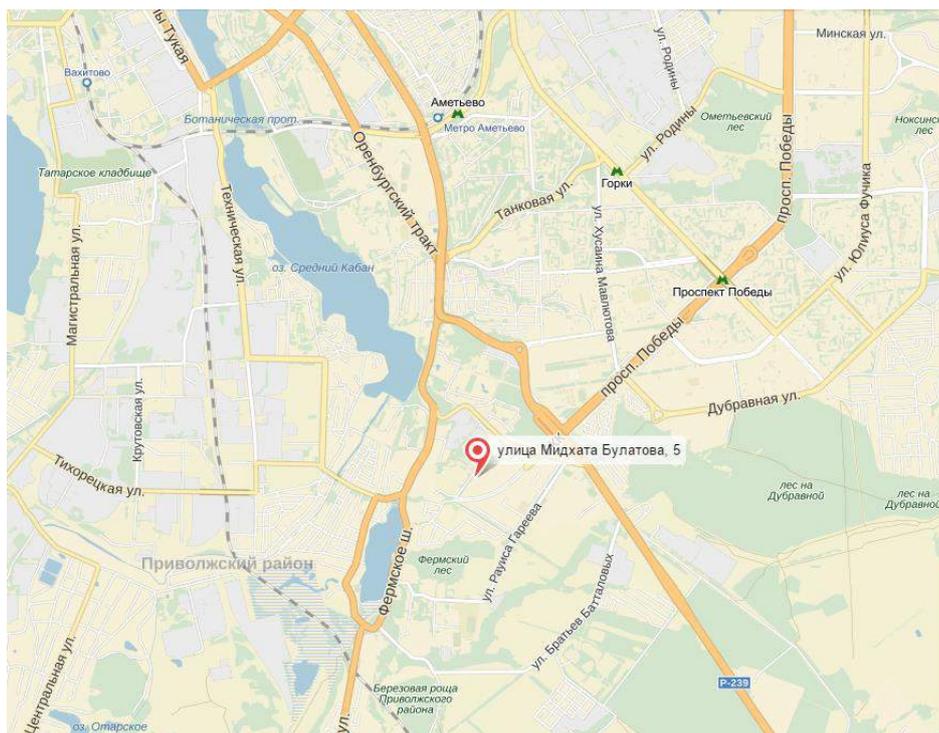
Приличное число квартир выделяется сотрудникам министерства внутренних дел, всвязи с чем есть основания прогнозировать здесь зелёную зону на карте правонарушений Казани.

В общем, жилой комплекс "Солнечный город" идеально подходит для семей с активной жизненной позицией, ценящих комфорт и желающих ощутить на себе что такое европейское качество жизни.

6.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342

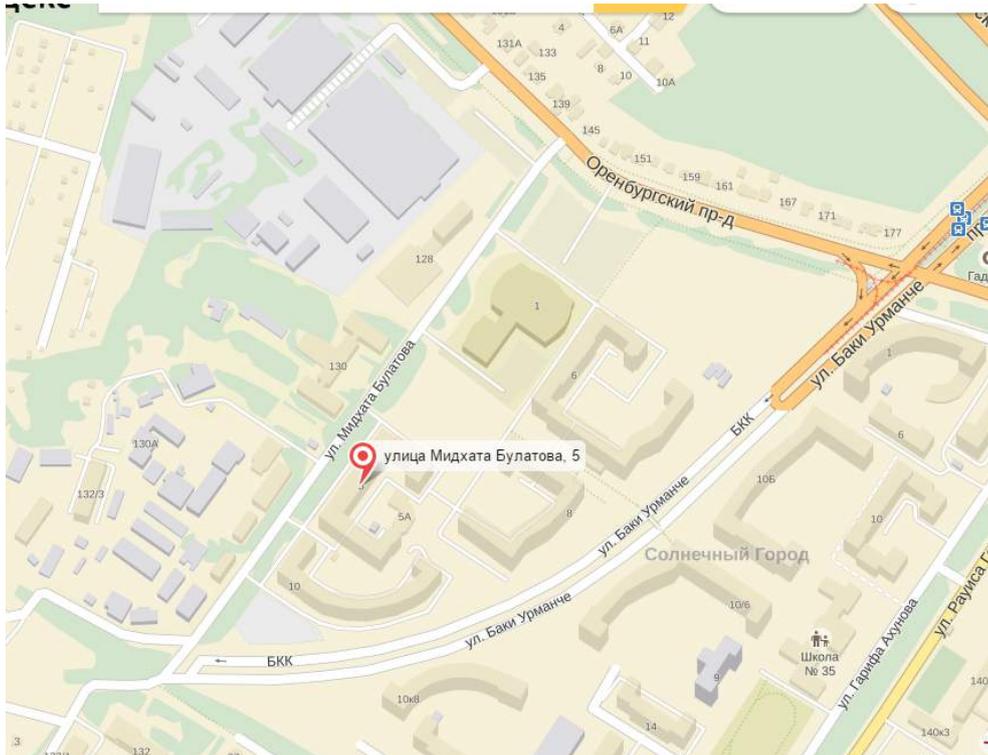
Рисунок 2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта



Источник информации: данные из открытого источника <https://yandex.ru/maps/>

Схема расположения дома, в котором находится объект оценки на карте

Рисунок 3. Схема расположения дома, в котором находится объект оценки на карте



Источник информации: данные из открытого источника <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 6. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Характеристика	Значение
Типичное использование окружения	Жилые и административные дома
Инфраструктура	Средняя социальная инфраструктура
Придомовая территория	Дом расположен на неохраняемой территории
Условия окружающей среды	Солнечный город - это лучший по экологичности район Казани. Это благоприятная роза ветров, ветер преимущественно теплый, юго-восточный, низкий шумовой уровень
Положение фасада	На первой линии домов
Транспортная доступность	Не более 10 мин. на автомобиле
Общественный транспорт	Ст. метро «Проспект Победы» - 3,1 км; «Горки» - 3,4 км; «Аметьево» - 3,7 км
Интенсивность движения транспорта	Средняя загруженность в «часы пик» основных магистралей
Деловая активность	Низкая
Историческая и культурная значимость	Нет
Наличие объектов, расположенных рядом и снижающих или повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Во всех дворах расположены площадки для отдыха, в жилых домах на первых этажах и в цоколе находятся торговые помещения и офисы.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

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

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

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

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

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...»

Критерии анализа наиболее эффективного использования. Вариант **Физическая возможность использования**, т.е. соответствие ресурсному потенциалу - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Законодательно разрешенное использование, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия

были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Финансовая осуществимость, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- ✓ Рельеф поверхности;
- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Максимальная доходность, т.е. имеющая наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Учитывая тот факт, что оценке подлежала квартира, являющаяся объектом жилого фонда, и предназначенной исключительно для целей проживания, наилучшим и наиболее эффективным использованием является ее использование в качестве жилья и рассмотрение других вариантов ее использования нецелесообразно.

ВЫВОД: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилья.

8. АНАЛИЗ РЫНКА**8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Таблица 7. Основные показатели развития экономики

Инфляционная картина в июле 2017 года

	Июль'17	Июнь'17	Май'17	Апр'17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,1	4,1	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу / SA	0,1/0,1	0,6/0,6	0,4/0,4	0,3/0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,8	3,9	3,6	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу / SA	-1,0/-0,5	1,0/1,1	0,6/0,6	0,6/0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	4,0	4,4	4,7	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу / SA	0,1/0,1	0,1/0,1	0,2/0,2	0,2/0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,1	4,0	4,1	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу / SA	1,6/0,3	0,7/0,3	0,4/0,3	0,2/0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,5	3,8	4,1	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу / SA	0,1/0,3	0,1/0,3	0,1/0,3	0,2/0,2	-	-	-
Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,3	3,6	3,8	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу / SA	0,2/0,4	0,2/0,3	0,2/0,3	0,1/0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: по данным Министерства экономического развития РФ

В июле инфляция составила 3,9% г/г, опустившись ниже целевого уровня Банка России. Резкое замедление годовой инфляции было в первую очередь обусловлено значительным снижением цен на плодоовощную продукцию с началом поступления нового урожая (-8,3% м/м в июле, что компенсировало рост цен в предыдущем месяце, за неделю с 1 по 7 августа снижение цен на плодоовощную продукцию составило 3,9%). При этом потенциал снижения цен на плодоовощную продукцию в ближайшие месяцы, по оценкам Минэкономразвития России, еще не исчерпан и составляет около 15%. Это может внести в накопленную инфляцию дополнительный вклад в размере около -0,6 п.п. за август-сентябрь 2017 года.

Еще одним фактором более резкого, чем ожидалось, снижения годовой инфляции стал меньший, чем в прошлом году рост цен на коммунальные услуги (при том же, как и в прошлом году, нормативно установленном уровне индексации тарифов на 4%). В текущем году в июле цены на коммунальные услуги выросли на 4,4% м/м (по сравнению с 5,1% м/м годом ранее). Вклад роста цен на жилищно-коммунальные услуги в целом в июле текущего года составил +0,3 п.п. по сравнению с +0,4 п.п. годом ранее. Продовольственная инфляция за исключением плодоовощной продукции, несмотря на ослабление рубля (в совокупности на 8,7% в номинальном эффективном).

Социально-экономическое положение в Республике Татарстан

Таблица 8. Социально-экономическое положение Республики Татарстан

5. ФИНАНСЫ

5.1. Финансовая деятельность организаций
(без субъектов малого предпринимательства)

5.1.1. Финансовые результаты деятельности организаций

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток)
по видам экономической деятельности за январь-октябрь 2016г.

	Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн. рублей	Темп роста (снижения) в % к соответствующему периоду 2015г.
Всего	262456,77	109,9
в том числе:		
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2980,05	73,8
добыча полезных ископаемых	134967,56	101,8
обрабатывающие производства	84955,33	134,8
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	9563,01	107,0
строительство	3923,56	97,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2387,81	41,7
гостиницы и рестораны	-36,88	-
транспорт и связь	13609,35	136,2
финансовая деятельность	257,61	150,6
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (включая деятельность, связанную с использованием вычислительной техники и информационных технологий, научные исследования и разработки)	7719,86	89,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1,61	112,8
образование	91,29	107,3
здравоохранение и предоставление социальных услуг	386,55	180,3
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1650,06	124,1

Источник информации: по данным Федеральной службы государственной статистики республики Татарстан.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Оцениваемый объект относится к сегменту жилой недвижимости в городе Казань.

Ситуация на рынке жилой недвижимости в Казани².

Спад на рынке жилья зафиксировал Росреестр по РТ: по итогам апреля снижение спроса произошло во всех сегментах, в том числе и по ипотеке, которая в предыдущие месяцы демонстрировала стабильный рост. При этом большой популярностью после отмены господдержки у покупателей стала пользоваться ипотека на приобретение вторичного жилья. Чтобы стимулировать интерес у потенциальных клиентов, застройщикам приходится прибегать к ухищрениям и предлагать различные акции. Подробнее — в обзоре «Реального времени»

Снижение спроса ощутил рынок новостроек в апреле. Так, если в марте Росреестр по РТ зафиксировал 1435 договоров долевого участия (ДДУ), то в апреле — только 1130, то есть сразу на 20% меньше. Впрочем, эксперты отмечают, что снижение активности на рынке жилья в этот период является вполне типичным явлением и не свидетельствует о резком падении.

— Снижение спроса на «первичку», во-первых, традиционное. Как правило, в апреле рынок проседает. Во-вторых, очень много акций и весь отложенный спрос, который мог быть сформирован, реализовался в предыдущие месяцы. Потому что были такие очень агрессивно-активные акции, где застройщики соревновались: кто парковку тебе дарит, кто ремонт делает, кто комнату в подарок, — говорит директор агентства недвижимости «Счастливый дом» Анастасия Гизатова.

² <https://realnoevremya.ru/articles/65803-analiz-rynka-nedvizhimosti-kazani---yanvar---aprel-2017-g>.



Это мнение подтверждается и данными Росреестра: в апреле прошлого года число заключенных ДДУ было примерно таким же — 1080 сделок в 2016 году против 1130 сделок в 2017-ом. При этом участники рынка отмечают, что ситуация не изменилась и в мае.

— Действительно, в мае и июне на рынке недвижимости в последнее время сказывается сезонность. Причиной этому — начало дачного сезона и отпусков. Как правило, рынок начинает показывать большую активность с июля, и растет до конца года, — отмечает коммерческий директор компании «Унистрой» Искандер Юсупов.

Что касается новых проектов, за прошедший месяц Управление градостроительных разрешений Казани выдало сразу 12 разрешений на строительство. Правда, при детальном рассмотрении нетрудно заметить, что застройщиков, готовых начинать новые проекты, оказалось значительно меньше. Например, семь разрешений получило ООО «Мегалайн» бывшего депутата Казгордумы Валерия Калмыкова. В данном случае речь идет не о строительстве многоэтажек, а о возведении так называемых таунхаусов в коттеджном поселке «Волжская гавань» в поселке Аракчино (не путать с многоквартирными домами «Бриза»). Напомним, что «Мегалайн» предлагает индивидуальные дома и коттеджи на берегу Волги.

«Мегалайн» предлагает индивидуальные дома и коттеджи на берегу Волги. Фото poselki116.ru

Два разрешения на строительство получило ООО «Компроект» (входит в «Ак Барс Девелопмент»). Но оба документа были выданы взамен полученных ранее: один — на строительство дома в «Светлой долине», второй — в «Солнечном городе».

Одно разрешение исполком Казани выдал компании ООО «СтройЛига» на возведение 24-этажного дома по улице Габишева. Проект предусматривает также строительство встроеного детского сада и подземного паркинга.

Еще одно разрешение оказалось у «Монолитстроя», который строит жилой комплекс на Сибгата Хакима.

То есть всего 2 документа было получено коммерческими застройщиками на строительство многоэтажек. Тем не менее нельзя не учитывать и тот факт, что в основном застройщики отправляются в Управление градостроительных разрешений ближе к концу года.

К тому же, даже несмотря на сокращение новых проектов и некоторого замешательства застройщиков в связи с нововведениями в законодательстве, дефицита на рынке недвижимости не ощущается. Более того, эксперты отмечают, что застройщики не успевают быстро распродать квадратные метры и зачастую цены на них не растут существенно и после сдачи объектов в эксплуатацию. Поскольку на рынке новостроек можно найти самые разнообразные предложения, покупатели могут позволить себе «покапризничать», а застройщикам приходится идти на ухищрения и устраивать различные акции и предоставлять скидки.

— Сейчас в рынок недвижимости сам по себе сложный и нестабильный. Поэтому апрель для нашей компании был среднестатистический. Единственный момент — клиенты предъявляют очень большие требования. И каждый клиент высказывает какие-то свои предложения, просит акции. Акции у нас были дополнительно созданы для того, чтобы мотивировать клиента. Сейчас без специальных предложений на рынке жилья сложно. Да, конкуренция очень большая. Рынок недвижимости разнообразен, но и перегружен. Просто у нас продукт — это девятиэтажные кирпичные дома, поэтому на рынке еще не такой большой процент перегрузки по этим объектам, — говорит начальник отдела продаж ООО «Строительная компания «Грань» Ольга Волчкова.

В то же время участники рынка отмечают, что если раньше большой популярностью пользовались малометражные квартиры, сейчас покупатели вновь начали активно интересоваться привычными «двушками» и «трешками».

— Начиная с середины 2016 года наиболее популярным продуктом среди клиентов стали двух и трехкомнатные квартиры. Это связано с тем, что в 2012—2015 годах рынок был перенасыщен однокомнатными квартирами. Мы мониторим потребительские предпочтения, поэтому оперативно пересматриваем квартирографию наших комплексов в сторону увеличения количества квартир с большим метражом. Хотя при этом в нашем портфеле есть и студии от одного миллиона рублей, — констатирует Искандер Юсупов.

«Унистрой» объявил акцию — квартира «под ключ» от 2,2 млн рублей в ЖК «Арт Сити».

«Квартиры под ключ»: pro и contra

Отметим, что если еще год назад акции по продаже квартир с готовым ремонтом были не столь популярны, сейчас в арсенале практически каждого застройщика можно найти подобное предложение. Некоторые девелоперы обещают даже не

просто сделать ремонт, но и обставить квартиру мебелью. Такие предложения можно найти у «Сувар Девелопмент» и у «Ак Барс Девелопмента».

Другие готовы предоставить чистовую отделку на отдельных объектах. К примеру, «Унистрой» объявил акцию — квартира «под ключ» от 2,2 млн рублей в ЖК «Арт Сити». Правда, в данном случае за указанную цену можно приобрести небольшую однокомнатную квартиру в 25 «квадратов». К тому же акция распространяется на квартиры лишь в доме №9, на 9-м и на 13-м этажах.

А вот в экопарке «Дубрава» предложение для «любителей турбоновоселья» еще более ограничено и распространяется на «двушки» площадью 64 кв. м.

Стоит ли покупать жилье с чистовой отделкой? Отвечая на этот вопрос, можно привести ряд аргументов за и против. Если говорить о преимуществах такой покупки, во-первых, она будет выгодна инвесторам, которые собираются сдавать жилье внаем: ремонт от застройщика может обойтись даже дешевле, а квартира начнет приносить прибыль сразу после сдачи дома в эксплуатацию.

Во-вторых, этот вариант будет выгоден и для тех, кто покупает жилье для себя: в новую квартиру можно въехать сразу и не платить за съемную квартиру или не обременять родственников.

В-третьих, чистовая отделка, скорее всего, обойдется дешевле, ведь застройщик будет закупать материалы оптом, к тому же у него есть свои бригады рабочих.

Но не стоит забывать и об обратной стороне медали. Эта самая экономия может привести к тому, что качество работы будет ниже, ведь покупатель не сможет контролировать процесс на всех этапах. В конце концов будет сложно определить, как выполнена стяжка полов или как отштукатурены стены за обоями. Чтобы не получитькота в мешке, лучше оговорить заранее, что входит в чистовую отделку.

К тому же не стоит отбрасывать и тот фактор, что чистовая отделка заметно сузит простор для фантазии и собственных дизайнерских начинаний, ведь застройщики, как правило, предлагают несколько готовых решений. Подбирая мебель и организовывая интерьер, придется подстраиваться под один из этих вариантов.

В первой очереди ЖК «Южный парк» скидка будет всего 1 500 рублей за кв. м и только при покупке двухкомнатных квартир. Фото suvarholding.ru

Что касается других акций, часть из них связана с ипотечным кредитованием — практически все крупные застройщики готовы предоставить кредит без «первоначалки». Правда, делается это, как правило, за счет удорожания квадратного метра или за счет условий кредитования, по которым процентная ставка будет чуть выше.

Некоторые казанские девелоперы решили вернуться к старому проверенному способу — предоставлению единовременного дисконта. 100 тыс. рублей за квартиру готов скинуть «Сувар холдинг» во второй очереди ЖК «Южный парк» в Лаишевском районе. А вот в первой очереди скидка будет меньше — всего 1 500 рублей за кв. м и только при покупке двухкомнатных квартир.

Финальную весеннюю распродажу объявила «Жилищная инвестиционная компания» Эмиля Хуснутдинова, которая сулит скидку до 400 тыс. рублей при

приобретении квартиры в ЖК «Победа». Оговоримся, что размер дисконта в каждом конкретном случае будет разным и в акции участвует всего пять квартир. Принцип прост — чем больше площадь, тем больше скидка.

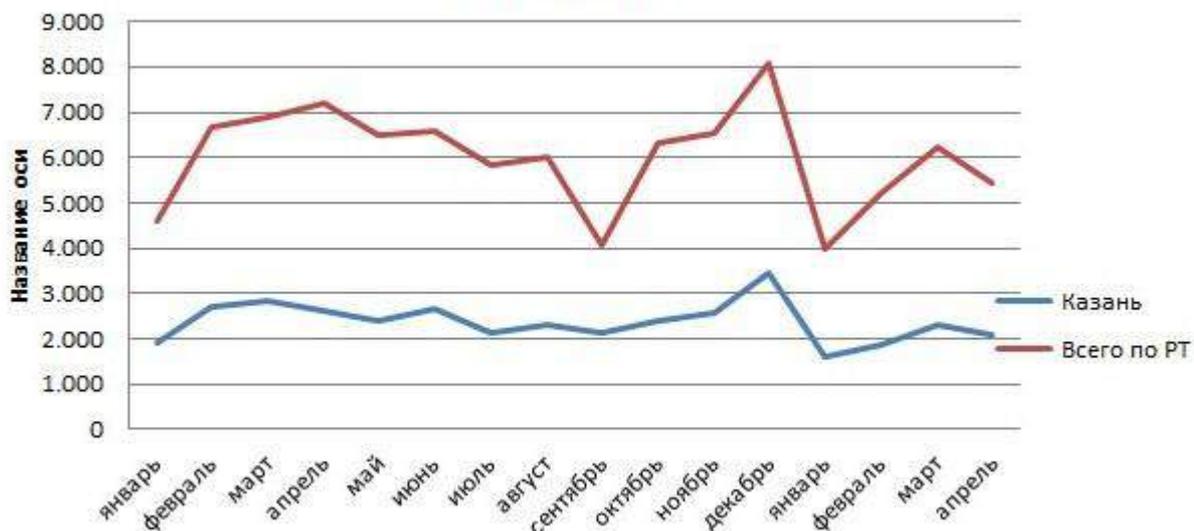
К слову, «ЖИК» решил изменить свою маркетинговую тактику. Если раньше любой желающий мог свободно ознакомиться с планировками, количеством свободных квартир и с их стоимостью на сайтах ЖК «Победа» и ЖК «Острова», сейчас застройщик «засекретил» эту информацию. На сайтах таких данных нет, получить их можно только придя в отдел продаж. Кроме того, девелопер создал специальную службу, которая должна отвечать на вопросы и замечания собственников и дольщиков. По всей видимости, большой поддержки со стороны последних идея не нашла, ведь теперь публичных ответов и обещаний в официальных группах в соцсетях найти невозможно. А поводы для недовольства есть и связаны они в первую очередь с отсрочкой сдачи объектов.

«В Казани мы наблюдаем такое явление, как затоваривание рынка»

Довольно значительный спад ощутил и вторичный рынок. По итогам апреля спрос в этом сегменте снизился в Казани на 8%, по Татарстану — на 13%.

Еще более внушительным кажется снижение по сравнению с апрелем прошлого года. Тогда в Казани было совершено 2 632 сделки купли-продажи, что оказалось на 20% больше, чем в этом году. На четверть снизилось и число сделок по Татарстану — 7124 сделок против 5 435 в 2017-м.

Договоры купли-продажи на жилые помещения, 2016-2017



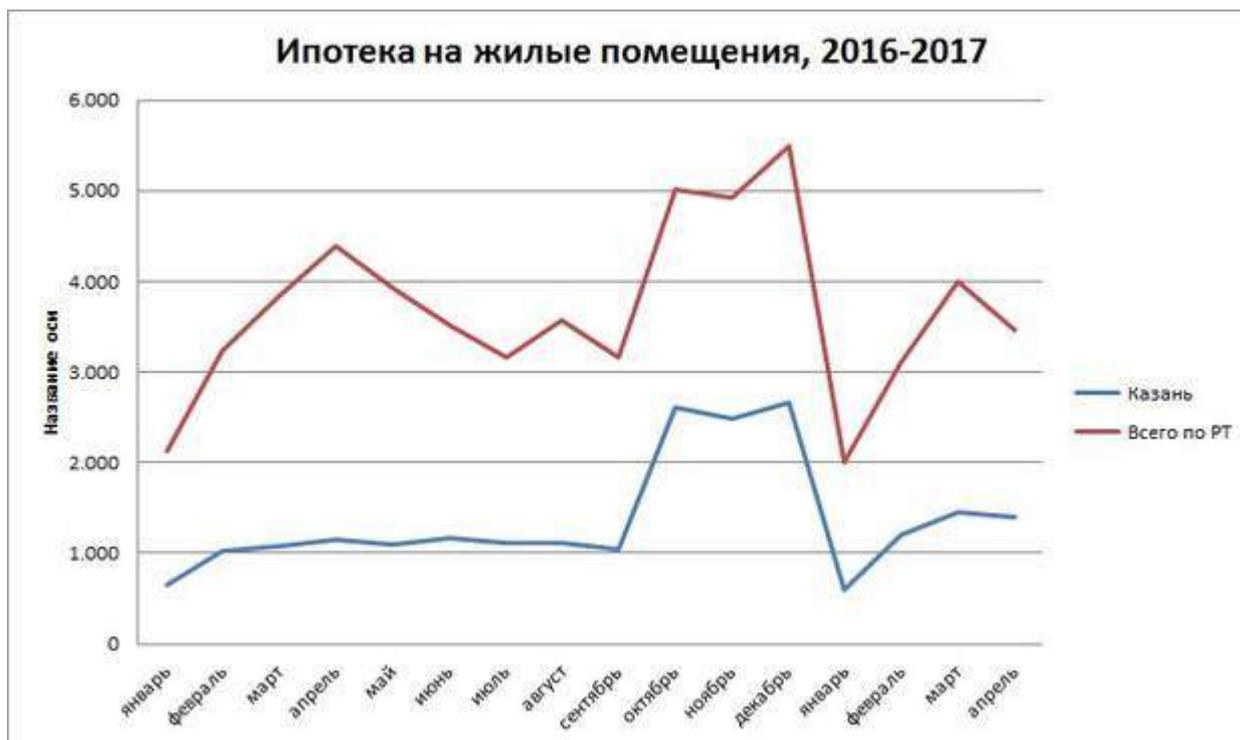
— На вторичном рынке ситуация в апреле складывалась аналогично «первичке»: сначала спад, потом ситуация немного выровнялась. Предпосылок для роста цен на «вторичку» пока нет. Рынок «вторички», я думаю, будет развиваться, как и в прошлом году. Как обычно, к концу мая небольшой рост, в июне еще немного выше будет, июль будет ровный месяц, может, даже немного спад, а начиная с середины августа уже опять пойдет подъем осенний, — считает Руслан Хабибрахманов.

При этом в статистике по «вторичке» есть и доля первичного жилья, добавляет его коллега Анастасия Гизатова.

— Просто ввиду того, что они продавались не по ДДУ, а уже по договору купли-продажи, соответственно, они пополнили ряды «вторички». В Казани мы наблюдаем такое явление, как затоваривание рынка, и получается, что при вводе дома в эксплуатацию остаются квартиры. Долгое время они не могут висеть, и поэтому на них оформляют право собственности для дальнейшей реализации. Таким образом, они уже попадают в статистику вторичного рынка, хотя это те же самые новостройки, — говорит она.

В этой ситуации Гизатова прогнозирует падение спроса на «вторичку»: из-за высокой степени износа ей будет сложно конкурировать с новостройками.

Поскольку ни первичный, ни вторичный рынок не смогли продемонстрировать положительной динамики, очевидно, что и ипотека хороших результатов не показала. Правда, по сравнению с другими сегментами снижение здесь оказалось чуть менее значительным. Так, в Казани в апреле было совершено 1 399 сделок по ипотеке на жилые помещения, что оказалось всего на 4% меньше, чем месяцем ранее. В Татарстане разрыв составил 13% — 3472 сделки в апреле против 3 991 в марте.



Нужно сказать, что если в предыдущие месяцы ставки регулярно снижались, будто банки соревновались в том, кто сможет опустить планку ниже, сейчас они установились на одном уровне. По данным аналитической службы «Реального времени», на 16 мая всего лишь один банк к моменту исследования на 15 лет опустил ставку на ипотеку на приобретение нового жилья. Речь идет о «Газпромбанке»: если в апреле она составляла 13% годовых, к середине мая она опустилась до 11,25%. Что касается ставок по ипотеке на покупку вторичного жилья, их также снизил «Газпромбанк». Правда, всего на 0,25 п.п. — с 12,5 до 12,25% годовых. Более заметным оказалось уменьшение ставок в Сбербанке — на 1 п.п.

При этом участники рынка отмечают некоторое изменение структуры спроса на ипотечное жилье. Так, по данным Ольги Волчковой, около 50% сделок совершается с привлечением ипотеки, в то время как в прошлом году этот показатель был выше. Эту же цифру — 53% называет и Искандер Юсупов. При этом он добавляет, что до 2014 года ипотека занимала всего 23—27%. Добавим, что увеличение доли ипотечных сделок до 70% было характерно для кризисного периода.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

Таблица 9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена квартиры, руб.	Цена квартиры, руб.	Описание	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Мидхата Булатова, 5	107,80	5 300 000	49 165	3-к квартира 107 м² на 8 этаже 10-этажного кирпичного дома. Продается 3-к квартира в ЖК Солнечный город по улице М. Булатова, д.5. теплая, уютная квартира с отличным видом из окон на Волейбольный дворец и озеро Кабан. Комнаты 26, 16 и 11 м², кухня 15 м², два сан.узла 5 и 6 м², три балкона с выходом из каждой комнаты. Квартиру можно перепланировать в 4х-комнатную. До метро Пр.Победы 2 км. Рядом детский сад, школа, спортивный зал, магазины, подземные и наземные парковки. Более пяти лет в собственности, взрослый собственник, БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ. Оперативный показ. Рядом улицы: Баки Урманче, Г. Ахунова, Ю.Фучика, Пр. Победы.	https://kazan.cian.ru/sale/flat/47653042/
2	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6	86,00	5 289 000	61 500	Продается 3-х комнатная квартира в новом кирпичном доме на 12 эт 16 эт дома по ул. Баки Урманче 6. Общая площадь 86 кв.м, жилая 50 кв.м, кухня 11 кв.м. В квартире качественный ремонт. Просторная кухня позволит разместиться всем членам семьи или принять гостей. Большая гостиная, удобная прихожая, позволяет чувствовать себя комфортно. ПРЕКРАСНАЯ ПЛАНИРОВКА, что позволяет максимально использовать полезную площадь квартиры. Квартира подойдет как для большой дружной семьи. так и для людей любящих простор и комфорт. Две застекленных лоджии можно использовать под оранжерею. В столовой остается кухонная встроенная мебель ,электроплита. В прихожей встроенный шкаф	https://kazan.cian.ru/sale/flat/162177829/
3	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6	77,00	3 850 000	50 000	Дом на стадии сдачи!!!! Квартира с предчистовой отделкой и прекрасной планировкой.Отштукатуренные стены,пластиковые окна,3 балкона,гардеробная. В квартире можно делать ремонт!!!В доме подземная парковка!!!! Рядом школа,детский сад,волейбольный центр.Срочная продажа!!!!Рядом улицы: Булатова, Г.Ахунова,станция метро Проспект Победы.	https://kazan.cian.ru/sale/flat/156687278/
4	Республика Татарстан, Казань,	79,00	3 400 000	43 038	Просторная 3-комнатная квартира площадью 79/43/8 м² в новом кирпичном доме в экологически чистом и живописном	https://kazan.cian.ru/sale/

	район Приволжский, ул. Рауиса Гареева, 98				районе. Территория жилого комплекса огорожена, развитая инфраструктура. Звоните сейчас!	e/flat/158389578/
5	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 8	99,20	5 350 000	53 931	Продаем 3-комнатную квартиру на 7 этаже 22-этажного кирпичного дома по адресу ЖК Солнечный город, Баки Урманче 8. Дом 2008 года постройки. Общая площадь 99,2 кв м. Комнаты 31,1 кв м, 18,9 кв м, 17 кв м. Кухня 14 кв м. Квартира с частичным ремонтом. На полу плитка, ламинат. Санузел раздельный, в кафеле. Натяжные потолки. Осталось поставить только межкомнатные двери. Балкон с панорамным остеклением. Более 3 лет в собственности. Взрослый собственник. Развитая инфраструктура. Огороженный двор.	https://kazan.cian.ru/sale/flat/155828662/
6	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 1	102,00	4 999 000	49 010	Продается трехкомнатная квартира на 2-м этаже в новом сданном кирпичном доме, в жилом комплексе "Солнечный город". Развитая инфраструктура: Детские и спортивные площадки. Новая школа 35, несколько детских садиков, современный бульвар для прогулок. Своя управляющая компания!!! Очень красивое место с чистым воздухом, экологически чистом районе. Рядом остановка общественного транспорта. Автобус любой маршрут в любую точку города. До метро Проспект Победы 2 остановки. В шаговой доступности Спортивные центры, Деревня Универсиады и т.д. Удобный заезд и выезд на личном транспорте без пробок. Рядом улицы Проспект Победы, Ахунова, Фучика, Оренбургский тракт Дом сдан. Документы готовы. Предчистовая отделка. Установлены радиаторы отопления, квартира очень теплая. Установлены эл. розетки, эл. щиток. Балкон застеклен. Примем в оплату Ваше жилье, поможем с ипотекой, маткапиталом. Чистая продажа.	https://kazan.cian.ru/sale/flat/157870040/
7	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 5	93,00	4 598 550	49 447	Продается трехкомнатная квартира в ЖК Солнечный город, общей площадью 93/55/10,5. Предчистовая отделка. Дом сдан. Возможна ипотека, безпроцентная рассрочка. Солнечный город это новый, современный, семейный микрорайон в Приволжском районе Казани, специально спроектированный для уютной семейной жизни в городе. Удобное расположение вблизи современных транспортных	https://kazan.cian.ru/sale/flat/157869071/

					развязок предлагает возможность добраться в любой конец Казани: 20 минут до центра города и Международного аэропорта Казань. Крупнейшие медицинские центры РКБ, ДРКБ МЗ РТ., спортивные объекты. Принимаем в оплату ваше жилье.	
--	--	--	--	--	---	--

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	9,0%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
	Вид права	Право собственности/иное		
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Экономические характеристики	Текущее использование	Жилое	-	-
Местоположение	Населенный пункт	Казань/Иное	-	-
	Ближайшее окружение	Жилая зона /Иное	-	-
	Вид из окна	Во двор/ на проезжую часть	-	«Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Удаленность от остановки общественного транспорта	На удалении/в непосредственной близости	1-10%	
Физические характеристики	Общая площадь квартиры	до 30 кв. м/30-40 кв. м/40-50 кв. м/50-65 кв. м/65-90 кв. м/90-120 кв. м/ более 120 кв. м	От 2% до 18%	
	Этаж	Первый/последний/средний	От 1% до 7%	
	Тип окна	Мансардные/обычные	8%	Метод парных продаж

8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- В июле инфляция составила 3,9% г/г, опустившись ниже целевого уровня Банка России. Резкое замедление годовой инфляции было в первую очередь обусловлено значительным снижением цен на плодоовощную продукцию с началом поступления нового урожая ;**

- **Снижение спроса ощутил рынок новостроек в апреле. Так, если в марте Росреестр по РТ зафиксировал 1435 договоров долевого участия (ДДУ), то в апреле — только 1130, то есть сразу на 20% меньше. Впрочем, эксперты отмечают, что снижение активности на рынке жилья в этот период является вполне типичным явлением и не свидетельствует о резком падении.**
- **Диапазон средних цен предложений на квартиры, сопоставимых с объектом оценки, составляет от 43 038 руб./ кв. м до 61 500 руб./кв. м.**

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

9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

Первый этап:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать дополнительную информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Второй этап:

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на

основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
2. информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
3. в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Третий этап:

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Четвертый этап:

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный

при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Заключительный этап

Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции) и федеральными стандартами оценки.

9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, является сравнительный, затратный и доходный подходы.

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

Согласно п. 24 ФСО №7 затратный подход не применяется при оценке частей жилых помещений (квартир, комнат).

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение сравнительного подхода возможно, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки может быть использован один или несколько методов оценки. Наиболее распространенными методами оценки, применяемыми в рамках сравнительного подхода, являются:

- метод парных сравнений;
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (относительного сравнительного анализа);
- метод многофакторной регрессии;
- метод анализа иерархий.

Учитывая тот факт, что оценщикам удалось отобрать необходимое для проведения корректировок количество аналогов, в данном отчете для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта применялся метод прямого сравнения с внесением соответствующих корректировок.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая, что объект оценки представляет собой объект жилого фонда и

предназначен исключительно для целей проживания, а не для извлечения прибыли, доходный подход не применялся.

Вывод: Таким образом, для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход.

9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

9.3.1. Теоретические основы сравнительного подхода.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) 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;

г) 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;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования,

соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования

9.3.2. Описание объектов аналогов.

Исходя из вышеизложенного, нами были отобраны наиболее подходящие объекты- аналоги, подробная характеристика которых приведена ниже.

Описание объектов – аналогов приведено в таблице ниже. Копии распечаток информации с официальных сайтов находятся в приложении к Отчету. Особо следует отметить, что некоторые данные уточнялись по телефону, указанному в объявлении.

Таблица 11. Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена квартиры, руб.	Цена за кв.м, руб.	Описание	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Гарифа Ахунова, 10	90,00	3 978 000	44 200	Казань, Приволжский р-н, ул. Ахунова 10; Предчистовая отделка, штукатурка стен, стяжка пола, разводка по электр., отоплению, домофон. Возможна ипотека, возможна без % рассрочка, возможна ипотека под залог имеющегося жилья. Развитая инфраструктура, все в шаговой доступности, красивые дома из керамического кирпича. рядом спортивные объекты, торговые центры, школы, садики. Срок сдачи 2 кварт. 2016 года. Принимаем в оплату вторичное жилье (возможен срочный выкуп).; Цена: 3 978 000 руб	http://kazan.cian.ru/sale/flat/42572100/
2	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6	86,00	5 289 000	61 500	Продается 3-х комнатная квартира в новом кирпичном доме на 12 эт 16 эт дома по ул. Баки Урманче 6. Общая площадь 86 кв.м, жилая 50 кв.м, кухня 11 кв.м. В квартире качественный ремонт. Просторная кухня позволит разместиться всем членам семьи или принять гостей. Большая гостиная, удобная прихожая, позволяет чувствовать себя комфортно. ПРЕКРАСНАЯ ПЛАНИРОВКА, что позволяет максимально использовать полезную площадь квартиры. Квартира подойдет как для большой дружной семьи. так и для людей любящих простор и комфорт. Две застекленных лоджии можно использовать под оранжерею. В столовой остается кухонная встроенная мебель, электроплита. В прихожей встроенный шкаф	https://kazan.cian.ru/sale/flat/162177829/
3	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6	77,00	3 850 000	50 000	Дом на стадии сдачи!!!! Квартира с предчистовой отделкой и прекрасной планировкой. Отштукатуренные стены, пластиковые окна, 3 балкона, гардеробная. В квартире можно делать ремонт!!! В доме подземная парковка!!!! Рядом школа, детский сад, волейбольный центр. Срочная продажа!!!! Рядом улицы: Булатова, Г. Ахунова, станция метро Проспект Победы.	https://kazan.cian.ru/sale/flat/156687278/
4	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Рауиса Гареева, 98	79,00	3 400 000	43 038	Просторная 3-комнатная квартира площадью 79/43/8 м2 в новом кирпичном доме в экологически чистом и живописном районе. Территория жилого комплекса огорожена, развитая инфраструктура. Звоните сейчас!	https://kazan.cian.ru/sale/flat/158389578/

9.3.3. Обоснование корректировок.

При расчёте методом сравнения продаж необходимо скорректировать стоимости квадратного метра аналогичных объектов на различия их характеристик с характеристиками оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения поправок, статистические методы. Для определения корректировок нами были использованы статистические данные.

В результате анализа рынка нами были получены следующие процентные корректировки:

Корректировка на торг.

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом, и ее величина зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидки на торг (уторговывание) для жилой недвижимости, расположенной в больших городах, составляет 9,5%. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 9,5%.

Корректировка на качество прав.

Это процентная корректировка. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Таким образом, корректировка на качество прав в настоящем Отчете не вносилась.

Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на парковку

Корректировка на парковку вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости».

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
объект оценки	парковочных мест недостаточно	1	0,96	0,91
	стихийная парковка	1,04	1	0,95
	организованная парковка	1,10	1,05	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 162.

Корректировка на площадь

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж квартиры

Корректировка на этаж вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 12. Корректировка на этаж квартиры

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
объект оценки	первый этаж	1	0,93	0,99
	средний этаж	1,07	1	1,06
	последний этаж	1,01	0,94	1

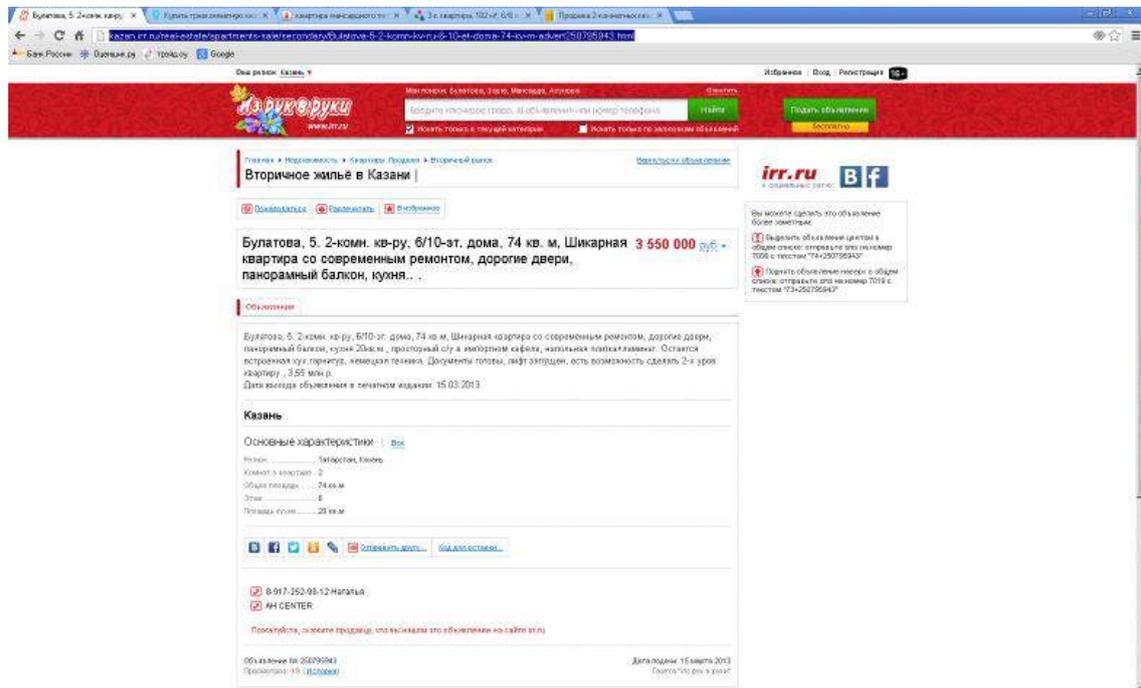
Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 221.

Корректировка на расположение окон

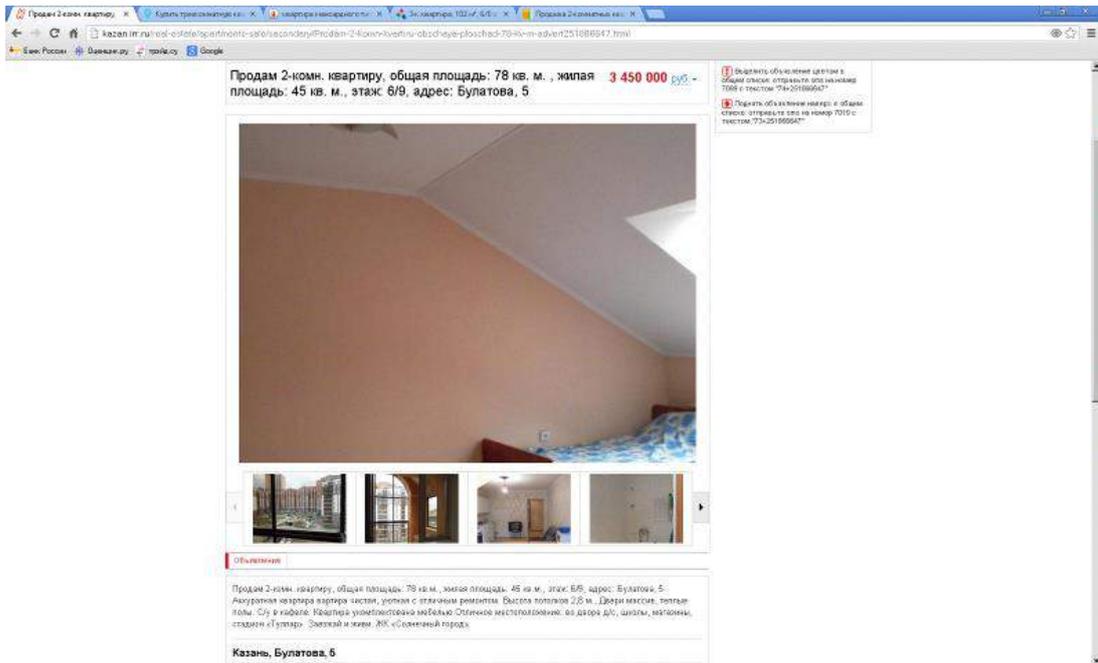
Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип окон

В данном случае имеется ввиду наличие мансардных окон в квартире. Расчет поправки произведен методом парных продаж.



<http://kazan.irr.ru/real-estate/apartments-sale/secondary/Bulatova-5-2-komn-kv-ru-6-10-et-doma-74-kv-m-advert250795943.html>



<http://kazan.irr.ru/real-estate/apartments-sale/secondary/Prodam-2-komn-kvartiru-obschaya-ploschad-78-kv-m-advert251866647.html>

Таблица 13. Корректировка на тип окон

Показатели	1	2
Назначение помещения	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира
Местоположение	г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5
Общая площадь	74	78
Тип здания	жилой дом	жилой дом
Этаж	6/10 К	6/9 К
Состояние	С отделкой	С отделкой
Окна	Обычные	Мансардные
Цена предложения, руб.	3550000	3450000
Цена предложения, руб./кв.м.	47973	44231
Источник информации	http://kazan.irr.ru/real-estate/apartments-sale/secondary/Bulatova-5-2-komn-kv-ru-6-10-et-doma-74-kv-m-advert250795943.html	http://kazan.irr.ru/real-estate/apartments-sale/secondary/Prodam-2-komn-kvartiru-obschaya-ploschad-78-kv-m-advert251866647.html

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 14. Расчет корректировки

Объект оценки	Аналоги	
	Обычные	Мансардные
Обычные	1	8%
Мансардные	-8%	1

Источник информации: расчеты оценщика

Корректировка на потребность в ремонте

Корректировка вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости³». Согласно вышеуказанному источнику, отношение квартир, требующих капитального

³ «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 240

ремонта к квартирам со свежим ремонтом составляет 0,79. Корректировка составит $1 * 0,79 = 0,79$ или 21%.

9.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов⁴

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж, учитывающий характеристики всей выборки и адаптированный к конкретному объекту оценки.

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.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

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:

B_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;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По сути, это логарифмический масштаб, так как логарифм отношения двух величин равен разности логарифмов этих величин. Это означает, что в логарифмическом масштабе, например, значения 0,1 и 10 отстоят от 1 на одном и том же расстоянии.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (отнормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала Φ_{\max} и Φ_{\min} .

⁴ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^n \alpha_i \times C_i; \quad \sum_{i=1}^n \alpha_i = 1; \quad \alpha_i = \frac{A_i}{A}; \quad A = \sum_{i=1}^n A_i$$

где: C_p – рыночная стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога, α_i – весовой коэффициент объекта-аналога, A_i – вес объекта-аналога, n – количество аналогов

9.3.5. Определение коэффициента вариации⁵

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты. Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 15. Определение коэффициента вариации расчетов

№ объекта-аналога	$P_{n,x} K1-i$, руб	$P_{\text{ср}}$, руб.	σ , руб.	v , %
Аналог №1	35 727	33 668	2 739,32	8,14
Аналог №2	36 308			
Аналог №3	31 252			
Аналог №4	31 330			

Источник информации: расчеты оценщика

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33%. Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта исследования.

⁵ Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

9.3.6. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом.**Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Корректировки	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Рауиса Гареева, 98	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 8
Цена предложения за объект, руб.		5 289 000	3 850 000	3 400 000	5 350 000
Общая площадь квартиры, кв.м	87,60	86,00	77,00	79,00	99,20
Цена 1 кв.м./руб.		61 500	50 000	43 038	53 931
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание %		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная цена руб.		56 150	45 650	39 294	49 239
Удаленность от остановки общественного транспорта	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Корректировка на удаленность %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		56 150	45 650	39 294	49 239
Площадь кв.м.	87,60	86,0	77,0	79,0	99,2
Корректировка на площадь %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		56 150	45 650	39 294	49 239
Этаж квартиры	8/8	12/16	21/22	3/12	7/22
Корректировка на этаж %		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена руб.		51 097	41 542	35 758	44 807

Наличие парковки у дома	Стихийная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на состояние %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена руб.		48 542	39 465	33 970	42 567
Расположение окон	во двор и на улицу	во двор и на улицу	во двор и на улицу	во двор и на улицу	во двор и на улицу
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		48 542	39 465	33 970	42 567
Окна	Мансардные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная цена руб.		44 659	36 308	31 252	39 162
Потребность в ремонте	Требуется капитального ремонта	После свежего ремонта	Требуется капитального ремонта	Требуется капитального ремонта	После свежего ремонта
Корректировка %		-20,0%	0,0%	0,0%	-20,0%
Скорректированная цена руб.		35 727	36 308	31 252	31 330
Коэффициент вариации, %		8,14			
Абсолютная величина валовой корректировки		42,00%	22,00%	22,00%	42,00%
Вес аналога %		0,6719	0,8281	0,8281	0,6719
Весовой коэффициент аналога %		0,2240	0,2760	0,2760	0,2240
Скорректированная цена, руб.		8 003	10 021	8 626	7 018
Стоимость 1 кв. м. объекта оценки руб.		33 668			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки руб.		2 949 317			

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, 1 сентября 2017 г., составляет:

2 949 317 (Два миллиона девятьсот сорок девять тысяч триста семнадцать) рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.**10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.**

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для оценки объекта недвижимости нами был применен сравнительный подход. Отказ от использования затратного и доходного подходов, обоснован в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

Таблица 17. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	2 949 317	1,00	2 949 317
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			2 949 317

Источник информации: расчеты оценщика

10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Дополнительного соглашения №8 от 22 августа 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г., заключенного между ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город» и ЗАО «Экспертная страховая оценка», были выполнены работы по оценке справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 87,60 кв.м., расположенной по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, кв. 342.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки на дату оценки 1 сентября 2017 г., округленно, составила (НДС не облагается)⁶:

2 949 000 (Два миллиона девятьсот сорок девять тысяч) рублей


Оценщик I категории
(Клинова Н.Д.)

⁶ В соответствии с п. 1, пп. 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых помещениях не подлежит обложению НДС.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июня 1998 г. в последней редакции;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.;
8. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000;
9. Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. - М., 1997;
10. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов,1999;
11. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995;
12. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г;
13. ТПП. Оценка стоимости недвижимого имущества. Методические рекомендации, г.Москва, 2003 г.;
14. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича;
15. «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.

12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

Термины и определения в соответствии с Федеральными законом об оценочной деятельности⁸

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

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

Термины и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки⁹

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

⁷ В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10).

⁸ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁹ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Иные термины и определения, использованные при подготовке данного Отчета:

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1
Фотографии объекта оценки



Внешний вид дома по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5





***Квартира №342 по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань,
ул. Мидхата Булатова, д. 5***



Приложение 2
Копии правоустанавливающих и правоутверждающих документов, а также копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**Дата 07.10.2016№ 16/001/001/2016-22800

На основании запроса от 05.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 05.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:171113:2853
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	87.6 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	8
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Мидхата Булатова, д.5, кв.342
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда "Паевой фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 16-16-01/280/2009-075 от 08.09.2009
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Мидхата Булатова, д.5, кв.342, усл.№ 16-16-01/040/2008-255, Квартира, назначение: жилое, общая площадь 87, 6 кв. м, этаж 8
дата государственной регистрации:	06.10.2011
номер государственной регистрации:	16-16-01/280/2009-075
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.04.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс", ИНН: 7715648191
основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 06.09.2011
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Зырянова Виктория Петровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Шакирова А. М.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Приложение № 3
Сведения об оценщике



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

**ЗАО «Экспертная страховая оценка»
г. Москва**

аккредитовано при РОО и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0252/77-1110/05

ЗАО «Экспертная страховая оценка»

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных
услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с
Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

13 марта 2017 г.



Действительно до 12.03.2020 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«12» марта 2017 г.

Дата выдачи сертификата

№ 0159

Реестровый номер НП «Партнерство РОО»

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:
РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»
(Протокол № 0002 от 12. 12. 2008 г.)

ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. Исполнительного директора
НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Закрытое акционерное общество

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

«Экспертная страховая оценка»

ИНН 7709205875

115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5

место нахождения

Срок действия сертификата с 12.03.2017 г. до 11.03.2018 г.

Президент НП «Партнерство Российского
общества оценщиков»

(И.Л. Артеменков)

Срок действия сертификата продлен до)



463

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1177328088
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договор страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» Февраля 2017г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / «Экспертная страховая оценка», ЗАО. Юридический адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр.5 ОГРН. 1037739069323 ИНН: 7709205875 E-mail info@esocom.ru тел. (495)223-27-37 р/с 40702810006000038387 банк АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» БИК 044525166	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2017г. по 24 часа 00 минут 19.02.2018г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 20.02.2017 года.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	500.000.000 (пятьсот миллионов) рублей	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	96400 (девяносто шесть тысяч четыреста) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1177328088 от 17.02.2017г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика:	<i>Григорьев Александр Николаевич</i>	Код 17019181

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016г.
Дата включения в реестр членов

№785
Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА

Тульская область, пос. Куркино
Паспорт 70 11 №286402, выдан ТП УФМС России по Тульской области
в Куркинском районе 19.01.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-071726/16**

«09» ноября 2016 г.

г. Москва

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Клинова Наталья Дмитриевна
Паспортные данные: 70 11, 286402, ТП УФМС России по Тульской области в Куркинском районе 19.01.2012 г. |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 6.1. С «27» октября 2016 года по «26» октября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
9.3. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 11.1. 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.12.2016г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Клинова Наталья Дмитриевна
От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «ИНГОССТРАХ»
От Страховщика:
(Зам. начальника отдела - Заведующий сектором московских продаж Прохорова Г.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)



Приложение 4
Копии распечаток для объектов-аналогов

Недвижимость в Казани > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Казани > Приволжский > Солнечный > метро Проспект Победы > улица Баки Урманче

Новый поиск

3-комн. кв.
Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6 [Показать на карте](#)
 ▲ Проспект Победы, 4 мин. на машине

5 289 000 руб.
 61 500 руб за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [❤ В избранное](#)

Общая информация:
 Этаж: 12 / 16
 Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 86 м²
 Площадь комнат: -
 Жилая площадь: ● 46 м²
 Площадь кухни: ● 14 м²
 Санузел: ● -
 Балкон: ● 1 балк.
 Лифт: 1 пасс.
 Вид из окна: -

Продается 5-х комнатная квартира в новом кирпичном доме на 12 эт 16 эт дома по ул. Баки Урманче 6. Общая площадь 86 кв.м, жилая 50 кв.м, кухня 11 кв.м. В квартире качественный ремонт. Просторная кухня позволит разместиться всем членам семьи или принять гостей. Большая гостиная, удобная прихожая, позволит чувствовать себя комфортно. ПРЕКРАСНАЯ ПЛАНИРОВКА, что позволяет максимально использовать полезную площадь квартиры. Качество подойдет как для



Проект «Саларьево Парк»
 Жилой комплекс в 5 мин. от станции метро «Саларьево». Квартиры от 2.8 млн руб. Скидка 2% на квартиры рядом с метро.
 Тел.: (495) 137-49-09

3-комн. кв.
Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6 [Показать на карте](#)

3 850 000 руб.
 50 000 руб за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [❤ В избранное](#)

Общая информация:
 Этаж: 21 / 22
 Тип дома: вторичка, монолитный
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 77 м²
 Площадь комнат: 43 м²
 Жилая площадь: ● 43 м²
 Площадь кухни: ● 10 м²
 Санузел: ● нет
 Балкон: ● нет
 Лифт: нет
 Телефон: нет
 Вид из окна: двор

Дом на стадии сдачи!!!! Квартира с предчистовой отделкой и прекрасной планировкой.Отштукатуренные стены,пластиковые окна,3 балкона,гардеробная. В квартире можно делать ремонт!!!!В доме подземная парковка!!!! Рядом школа,детский сад,лейбольный центр.Срочная продажа!!!!Рядом улицы: Буятова, Г.Ахунова,станция метро Проспект Победы. Здесь ВАС ждет счастье и любовь!!!!



Новый проект «Измайловский лес»
 Квартиры с отделкой от 2.1 млн руб. Выбор от студии до 3-комнатных квартир. Старт продаж! Военная ипотека до 2.8 млн руб.
 Тел.: (495) 134-67-07

3-комн. кв.
 Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Рауиса Гареева, 98 [Показать на карте](#)

3 400 000 руб.
 43 038 руб за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) В избранное

Общая информация:
 Этаж: 1 / 9 (квартиры на других этажах)
 Тип дома: новостройка, кирпичный
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 79 м²
 Площадь комнат: -
 Жилая площадь: 43 м²
 Площадь кухни: 8 м²
 Раздельных санузлов: 1
 Балкон: 1 балк.
 Лифт: 1 ласс.
 Вид из окна: -
 Сдана ГК: -

Просторная 3-комнатная квартира площадью 79/43/8 м2 в новом кирпичном доме в экологически чистом и живописном районе. Территория жилого комплекса огорожена, развитая инфраструктура. Звоните сейчас!



ЦИАН ID 1702816

Квартиры от 2,3 млн руб.
 «Шатинское Изумрудный» у Горьковского лесопарка. Др метре.
 «Шелковская» 15 минут. Квартиры в ипотеку без первоначального взноса!
 Тел.: (495) 134-90-43

РЕКЛАМА

Недвижимость в Казани > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Казани > Приволжский > Солнечный > улица Баки Урманче [Новый поиск](#)

3-комн. кв.
 Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 8 [Показать на карте](#)

5 350 000 руб.
 53 931 руб за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) В избранное

Общая информация:
 Этаж: 7 / 22
 Тип дома: вторичка, кирпичный
 Год постройки: 2009
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 99,2 м²
 Площадь комнат: 31,1-18,9-17 м²
 Жилая площадь: 67 м²
 Площадь кухни: 14 м²
 Раздельных санузлов: 1
 Балкон: 1 балк.
 Лифт: -
 Вид из окна: -
 Ремонт: косметический

Продаем 3-комнатную квартиру на 7 этаже 22-этажного кирпичного дома по адресу ЖК Солнечный город, Баки Урманче 8. Дом 2008 года постройки.



ЦИАН ID 11065457

«Бунинские Луга» в Новой Москве
 Квартиры от 2,9 млн руб. в 12 мин от м. «Бунинская аллея». Наземный паркинг. Скидка 2% на квартиры у Бутовского лесопарка.
 Тел.: (495) 134-64-14

РЕКЛАМА

