



ЦЕНТР ФИНАНСОВЫХ УСЛУГ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр финансовых услуг и консалтинга»**

394007, г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80

тел.: 8 (473) 290-20-90

сайт: <http://ocenka.com.ru>

e-mail: info@cfu.ru

О Т Ч Е Т № 26522
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Заказчик

Халимова А. А.

Исполнитель

ООО «ЦФУ-К»

**Договор на проведение оценки
№ 26522 от «15» апреля 2026 г.**

**Дата определения стоимости
«15» апреля 2026 г.**

**Дата составления отчета
«17» апреля 2026г.**

Воронеж 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	24
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	39
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	49
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	50
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	51



Общество с ограниченной ответственностью
«Центр финансовых услуги консалтинга»
Юридический адрес: 394007, г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
тел.: +7(473) 290-20-90
сайт: <http://www.cfu.ru>
e-mail: info@cfu.ru

В соответствии с Вашей заявкой и на основании Договора на проведение оценки № 26522 от 15.04.2026 г., оценщиком ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга» проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости» (ФСО № II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки» (ФСО № III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку» (ФСО № IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО № V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО № VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Вид стоимости: Оценке подлежит рыночная и стоимость.

Предпосылки стоимости:

- Участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Предполагаемое использование объектов – текущее использование;
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях

Предполагаемое использование результатов оценки: для реализации имущества в ходе конкурсного производства.

Дата оценки: 15.04.2026 г.

Рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 15.04.2026 г. составляет:
141 000 руб. (Сто сорок одна тысяча рублей), в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12	32 000
2	Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4622, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12	109 000
	Итого	141 000

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Итоговая величина

рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке имущества или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор



ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга» Чухлебов Д. В.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 26522 возмездного оказания оценок услуг от 15.04.2026 г., заключенный между ООО «ЦФУ-К» и Халимовой А. А.

Объекты оценки

№ п/п	Наименование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12.
2	Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4622, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12.	не применялся	32 000	не применялся	32 000
2	Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4622, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12	не применялся	109 000	не применялся	109 000

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:
Рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 15.04.2026 г. составляет: 141 000 руб. (Сто сорок одна тысяча рублей), в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение	32 000

	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12.	
2	Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4622, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12	109 000
	Итого	141 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.

Результаты оценки будут использованы для реализации имущества в ходе конкурсного производства.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

- Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки.
- Осмотр Объектов оценки, Оценщиком произведен не был, в связи с территориальной удаленностью, а также отсутствием Заказчиком возможности финансирования проведения осмотра. Информация по техническому состоянию объектов оценки, в т. ч. фотоматериалы, предоставлены Заказчиком. При определении стоимости Оценщик исходил из предположения об их достоверности.
- Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
- Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)» и «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Задание на оценку должно содержать следующую дополнительную к указанной в федеральном стандарте оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральном стандарте оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральном стандарте оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральном стандарте оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральном стандарте оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральном стандарте оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, информацию:

Объекты оценки	
№ п/п	Наименование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12.
2	Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4622, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

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

Объекты оценки не имеют составных частей.

Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- Выписка из ЕГРН;
- Решение Арбитражного суда Республики Татарстан.

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки

- Выписка из ЕГРН от 19.11.2025г. № КУВИ-001/2025-210462150

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Вид права, правообладатель	Ограничение прав и обременение
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	Право собственности. Правообладатель: Халимова А. А.	Не зарегистрировано

	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12.		
2	Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4622, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12	Право собственности. Правообладатель: Халимова А. А.	Не зарегистрировано

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- Участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Предполагаемое использование объектов – текущее использование;
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях

Цель оценки

Определение рыночной стоимости для реализации имущества в ходе конкурсного производства.

Дата, по состоянию на которую проводилась оценка (дата оценки)

Работа по определению рыночной стоимости объектов проводилась по состоянию 15.04.2026 г.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется в форме электронного документа и на бумажном носителе, на русском языке.

Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют

Осмотр Объектов оценки, Оценщиком произведен не был, в связи с территориальной удаленностью, а также отсутствием Заказчиком возможности финансирования проведения осмотра. Информация по техническому состоянию объектов оценки, в т. ч. фотоматериалы, предоставлены Заказчиком. При определении стоимости Оценщик исходил из предположения об их достоверности. В противном случае, Оценщик оставляет за собой право пересмотра стоимости.

Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Необходимость привлечения отраслевых экспертов в настоящем Отчете не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

***Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки
материалов и информации***

Порядок предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: копии документов на бумажном носителе, скан-копии документов в электронном виде.

Сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: не установлены.

3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике и об оценщике, составленные в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО № VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Сведения о Заказчике

Фамилия, имя, отчество	Халилова Альбина Адиповна
------------------------	---------------------------

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Фоминых Ксения Игоревна
Местонахождение оценщика	394007, г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Трудовой договор	Трудовой договор № 20 от 22 октября 2025 г.
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценки»» (Свидетельство о членстве №185 от 03.03.2017г.).
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Фоминых Ксения Игоревна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Фоминых Ксения Игоревна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Фоминых Ксения Игоревна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №362403079719 выдан Автономной некоммерческой образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр», г. Воронеж, 19.04.2016г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №039516-1 от 24.06.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №047167-3 от 21.03.2025 г.
Сведение о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика Фоминых К.И. застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 100 000 рублей (Договор (полис) страхования № 433-524-207721/25 от 22.09.2024 г., срок действия с 28.09.2025г по 27.09.2026г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Услуг и Консалтинга»
Сокращенное наименование	ООО «ЦФУ-К»
ОГРН	1043600027020
Дата присвоения ОГРН	12.04.2004
Юридический адрес	394007, г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Фактический адрес	394007, г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Контактная информация юридического лица	тел. 8 (473) 290-20-90, e-mail: info@cfu.ru
Сведения о независимости компании	Настоящим ООО «ЦФУ-К» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
Сведения об обязательном страховании ответственности	Коллективный договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-093671/25 от 01 июля 2025г., выданный

	организацией СПАО "Ингосстрах". Срок действия договора страхования с «01» июля 2025 г. по «31» декабря 2026 г. Полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-093671/25 от 01 июля 2025 г. выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования с «01» июля 2025 г. по «31» декабря 2026 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп.
ФИО руководителя	Директор Чухлебов Д. В.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Данный отчёт в полном объёме был подготовлен и составлен оценщиком, подписавшим его, без привлечения помощников и специалистов различных областей знаний. Оценщик, выполнивший данный отчёт – Фоминых Ксения Игоревна. Степень участия в проведении оценки – 100%.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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. 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.

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.

Согласование результатов – использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости Объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, итоговая величина стоимости Объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Ограничения – условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

Цель оценки – установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

Задача (назначение) оценки – предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

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

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

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

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

Допущение – гипотетические мнения, или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Вид стоимости – вид стоимости, указанный в Отчете, должен соответствовать содержанию, предусмотренному действующим законодательством Российской Федерации (Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральные стандарты оценки). Если в Отчете используется понятие «рыночная стоимость» в соответствии с другими стандартами оценки (к примеру, в соответствии с Международными Стандартами Оценки), то данное обстоятельство требует дополнительного обоснования, включая анализ различий между стандартами с позиции того, как эти различия влияют на интерпретацию результатов оценки.

Собственность – юридический термин, представляет собой совокупность частных прав владения для объектов физического мира. Юридический термин «собственность» относящийся к объекту недвижимости широко используется в качестве обозначения недвижимого и/или движимого имущества.

Наиболее эффективное использование – При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Рыночная стоимость – Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого, без несоразмерного ущерба его назначению, невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Понятие **недвижимое имущество** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Земельный участок: Часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

Улучшения земельного участка (улучшения): Здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Нежилая недвижимость (по отношению к зданию): Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

Здание представляет собой строительную систему, состоящую из несущих и ограждающих или совмещенных конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный в зависимости от функционального назначения для проживания или пребывания людей, или для выполнения производственных процессов.

Большинство зданий и сооружений общественного назначения, а также жилые здания могут быть использованы в качестве объектов коммерческой недвижимости, другими словами, они могут рассматриваться как объекты, способные приносить доход.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:
 - использование дополнительной информации (не принимающей участие в расчетах и не влияющей на итоговую рыночную стоимость), которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.
4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

4. Осмотр Объектов оценки, Оценщиком произведен не был, в связи с территориальной удаленностью, а также отсутствием Заказчиком возможности финансирования проведения осмотра. Информация по техническому состоянию объектов оценки, в т. ч. фотоматериалы, предоставлены Заказчиком. При определении стоимости Оценщик исходил из предположения об их достоверности.

5. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объектов оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренными Объектами.

2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки.

3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;

– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости» (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки» (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку» (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке» (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

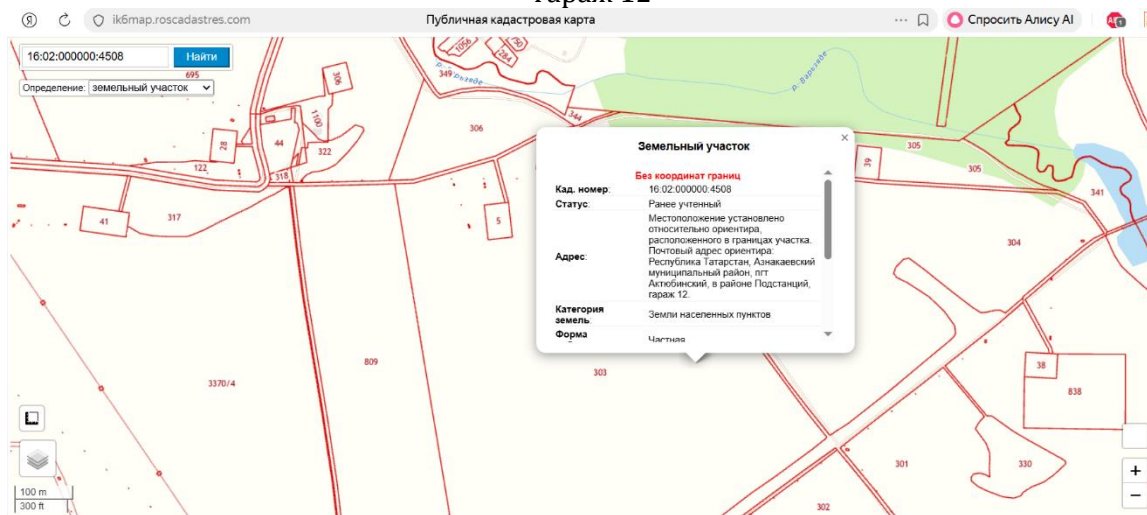
В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.

Данные стандарты используются оценщиком в силу их обязательности для субъектов оценочной деятельности.

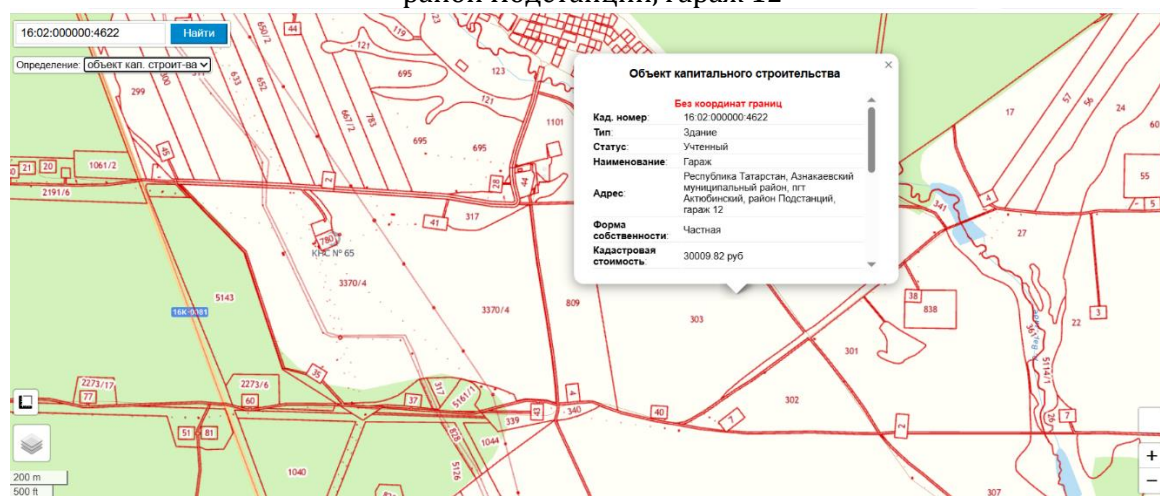
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Местоположение Объектов оценки

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12



Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4622, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12



7.2. Описание объектов оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние/вид отделки	Обременение
Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4622, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12	16:02:000000:4622	Стены – блоки; крыша - шифер	Удовлетворительное состояние, простая отделка	Не зарегистрировано

Наименование объекта	Кадастровый номер	Категория земель/разрешенное использование	Обременение	Наличие построек на участке
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12	16:02:000000:4508	Земли населенных пунктов/ под строительство индивидуального автогаража	Не зарегистрировано	Отсутствуют

7.3 Ликвидность объектов

Для понимания степени ликвидности помимо анализа рынка, были проанализированы следующие факторы:

- *Местоположение объекта* с точки зрения транспортной доступности. Объект недвижимости расположен в месте с низкой транспортной доступностью, в зоне застройки гаражей и складов. Остановки общественного транспорта расположены в отдалении, подъезд возможен на личном и грузовом автотранспорте.

- *Состояние объектов* на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого строительства. Есть возможность подключения всех доступных систем инженерных коммуникаций.

- *Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов* и соответствие фактического состояния этим документам. На оцениваемый объект недвижимости имеются все правоустанавливающие документы. Можно сделать вывод, что параметры объекта оценки соответствуют данным правоустанавливающих документов.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18

Более детальная классификация объектов по степени ликвидности и правила отнесения объекта к соответствующему классу по степени ликвидности содержится в упомянутых выше Методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ). Ниже приведена таблица, из упомянутых рекомендаций (исключены объекты движимого имущества). Классификация имущества по степени ликвидности.

Таблица 1

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Квартиры

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Универсальное оборудование
		Самоходные машины и спецтехника

Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями

назван "Платформой".

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Жилая загородная недвижимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Проведенный анализ рынка земельных участков и гаражей, а также местоположения, правоустанавливающих документов, других количественных и качественных характеристик объектов оценки, позволяет сделать вывод об уровне ликвидности объектов недвижимости как ниже среднего. В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости указанного назначения может составить 3-9 месяцев. В данном Отчете срок экспозиции для оцениваемых объектов принят 9 месяцев.

8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

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

8.1.1 Общий макроэкономический анализ по Российской Федерации

Основные тенденции социально-экономического развития РФ за ноябрь 2025 год¹.

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года. За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре. 2 Платные услуги населению² за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года). В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf

² В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за октябрь 2025 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх.

составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г. В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4*	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,0 ²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

8.1.2 Краткая характеристика Республики Татарстан

Республика Татарстан — один из наиболее динамично развивающихся регионов России, занимающий лидирующие позиции по ключевым экономическим и социальным показателям.

Общие сведения:

- **Столица:** Казань.
- **Положение:** Центр европейской части России, находится на слиянии рек Волги и Камы.

- **Население:** Около 4 млн человек. Основные народы: татары и русские.

- **Статус:** Один из самых экономически развитых регионов РФ.

2. Экономика:

- **Специализация:** Нефтехимия (Татарстан — крупнейший центр нефтепереработки), машиностроение (грузовики «КАМАЗ», вертолёты, авиадвигатели), энергетика.

- **Итоги:** Занимает 6-е место в РФ по объёму Валового регионального продукта (ВРП).

3. Социальная сфера:

- **Уровень жизни:** Очень низкая безработица (менее 1%), высокие зарплаты по меркам Поволжья.

- **Жильё:** Один из лидеров страны по строительству жилья и уникальной программе социальной ипотеки.

4. Особенности:

• **Туризм:** Казань — одна из главных туристических достопримечательностей России (Казанский Кремль — объект ЮНЕСКО).

• **Национальная политика:** Регион с гармоничным сосуществованием исламской и христианской культур.

Краткая характеристика Татарстана

Параметр	Характеристика	Ключевые факты и показатели
Общая характеристика	Один из самых экономически развитых регионов РФ, лидер в ПФО. Сохраняет высокую инвестиционную активность и социальную стабильность.	Поддерживает статус "культурной столицы исламского мира" (г. Казань в 2026 г.) .
Экономика	Диверсифицированная, индустриальная экономика с сильным экспортным потенциалом.	ВРП (прогноз 2025): рост 102.4%. Инвестпрограмма 2026: 53 млрд руб. на 45 проектов в рамках 12 нацпроектов .
Промышленность	Ключевая отрасль экономики. Драйверы: нефтехимия, машиностроение (включая ОПК и автопром), авиастроение.	Индекс промпроизводства (прогноз 2026): 101.7-102.2% .
Сельское хозяйство	Развитое агропромышленное производство. Регион входит в число лидеров РФ по объемам продукции.	Прогноз роста 2026: 101.5% .
Строительство и жилье	Высокие темпы жилищного строительства, реализуются уникальные социальные программы.	План ввода жилья на 2026: 3,175 млн кв. м . Соципотека: ставка 7%, квартиры с ремонтом на 30% дешевле рыночных .
Транспорт и инфраструктура	Развитая транспортная сеть, модернизация дорог и коммунальной инфраструктуры.	Продолжается строительство и реконструкция дорог и мостов, модернизация 17 объектов ЖКХ .
Социальная сфера	Сильная социальная политика, направленная на поддержку семей, борьбу с бедностью и заботу о старшем поколении.	МРОТ в 2026: 27 093 руб. . Социальный контракт: инструмент борьбы с бедностью .
Образование и культура	Модернизация учреждений образования и культуры, строительство новых объектов.	В 2026 году: капремонт 36 школ, строительство 4 школ искусств, ремонт 22 объектов культуры .
Экология	Реализация крупных проектов по ликвидации накопленного экологического ущерба.	В 2026 году: завершение рекультивации иловых полей в Казани и расчистка русла реки Мелекески .
Риски и вызовы	Высокая ключевая ставка ЦБ РФ, удорожание кредитов, дефицит кадров в отдельных отраслях.	Наибольшие убытки от дорогих кредитов несут автопром, торговля и пищевая промышленность .

Ключевые акценты развития в 2026 году

Татарстан подходит к 2026 году с комплексной программой развития, охватывающей все сферы жизни. Основные направления включают:

• **Масштабные инвестиции:** На реализацию 45 региональных проектов в рамках 12 национальных проектов выделено **53 млрд рублей**. Средства пойдут на развитие инфраструктуры, экологии, образования и культуры.

• **Поддержка семей и жилищная политика:** Продолжается уникальная программа социальной ипотеки (ставка 7%), которая позволяет тысячам семей ежегодно улучшать жилищные условия. В 2026 году планируется построить 108 многоквартирных домов для более чем 3 тысяч семей.

• **Международное сотрудничество:** Регион активно расширяет внешнеэкономические связи. В 2026 году Казань получила статус **культурной столицы исламского мира**, что открывает новые возможности для сотрудничества со странами исламского сотрудничества, в том числе с Египтом, товарооборот с которым за пять лет вырос в 8,5 раз.

Таким образом, Татарстан представляет собой регион с сильной, диверсифицированной экономикой, развитой социальной инфраструктурой и активной международной позицией, что позволяет ему оставаться одним из локомотивов российской экономики.

Ключевой вывод: Сильный промышленный регион с развитой инфраструктурой и высоким качеством жизни.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты

8.2.1. Общие данные о сегментации рынка недвижимости

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

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 предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой 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.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. *Застроенные земельные участки.*
2. *Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.*
3. *Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. *Доходная недвижимость.*
2. *Условно доходная недвижимость.*
3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*
2. *Редкие объекты.*
3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*
2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*
2. *Готовые объекты.*
3. *Не завершенные строительством объекты.*
4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

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.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.³

Классификация объектов производственно-складской недвижимости

Классификация складских комплексов

	Категория А+	Категория А	Категория В+	Категория В	Категория С
Высота склада	От 13 м, возможность 6-7 ярусного хранения	От 10 м, возможность 4-5 ярусного хранения	От 8 метров	От 6 м	От 6 м
Возможность хранения товара в различных температурных режимах	Для всех типов товаров	Для всех типов товаров	Хранение товаров определенных групп	Хранение товаров не требующих четких температурных режимов	Хранение насыпных, навалочных грузов
Охрана и безопасность	Круглосуточное видеонаблюдение складских комплексов, подъездов и прилегающих территорий, электронная система допуска персонала	Круглосуточное видеонаблюдение помещений и подъездных путей, электронная система допуска персонала	Охрана въездов – выездов и по периметру территории, видеонаблюдение	Охрана въездов – выездов и по периметру территории или охранная сигнализация	Охранная сигнализация, охрана въезда – выезда
Наличие системы кондиционирования и вентиляции	Мультитемпературная система заморозки, охлаждения, вентиляции для хранения всех типов товаров	Мультитемпературная система заморозки, охлаждения, вентиляции для хранения всех типов товаров	Работа в одном или нескольких температурных режимах	Желательно	Отсутствует
Обеспечение электроэнергией, водоснабжением	Автономное	Автономное	Центральное водо и электроснабжение, возможность автономной работы в случае внешних ситуаций	Центральное водо и электроснабжение	Центральное водо и электроснабжение

³ Источник: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

В данном случае с учетом типа оцениваемого объекта Оценщиком проводится анализ рынка коммерческой недвижимости (гаражи) на территории пгт. Актюбинский, Республики Татарстан.

Классификация земельных участков

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель/Разрешенное использование
 - Земли сельскохозяйственного назначения;
 - Земли населенных пунктов;
 - Земли промышленности и иного назначения;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
2. Назначение земельного участка
 - Коммерческая застройка
 - Промышленная застройка
 - Прочая застройка
3. Расстояния от областного центра:
 - В областном центре;
 - До 10 км;
 - 10-20 км;
 - 20-40 км;
 - 40-60 км;
 - 60-80 км;
 - Свыше 80 км.
4. Местоположения и окружения:
 - В непосредственной близости от водного объекта;
 - В непосредственной близости лесного массива;
 - В непосредственной близости от промышленного предприятия
 - В непосредственной близости от жилых массивов
 - Другое окружение.
5. Размеры земельного участка:
 - Мелкие участки до 0.5 га;
 - Средние участки 0.5 - 5 га;
 - Большие участки 5 - 20 га;
 - Крупные участки свыше 50 га.

В данном случае с учетом типа оцениваемых объектов Оценщиком проводится анализ рынка земельных участков на территории пгт. Актюбинский, Республики Татарстан.

9.2.2. Анализ сегмента объекта оценки

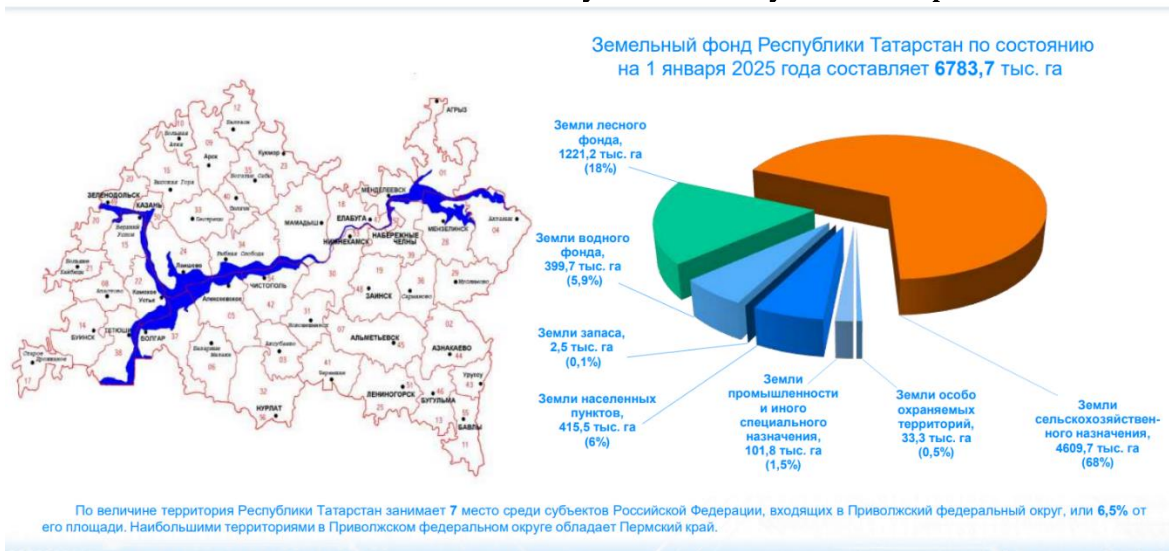
В Казани средняя цена металлического гаража в гаражно-строительном кооперативе (ГСК) в сентябре 2025 года составила 491 тыс. рублей, согласно анализу объявлений на онлайн-площадках.

Стоимость таких гаражей варьируется от 250 тыс. до 1,08 млн рублей. На цену влияют площадь, расположение кооператива, наличие электричества, тип пола (щебень, доска, бетон) и другие характеристики.

Площади выставленных на продажу гаражей в Казани колеблются от 11 до 30 кв. м. Почти половина из них (48,22%) имеют размер 15–18 «квадратов», ещё треть (37,5%) — 19–21 кв. м. Наименьшая доля предложений (14,28%) приходится на гаражи площадью 22–30 кв. м.

<https://trt-tv.ru/2025/09/18/v-kazani-srednyaya-stoimost-garazha-v-gsk-sostavlyayet-490-tys-rublej/>

Рынок земельных участков Республике Татарстан⁴



№ п/п	Категория земель	На 1 января 2024 года		На 1 января 2025 года		Изменения 2023–2024 гг., +/- тыс. га
		тыс. га	%	тыс. га	%	
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4613,9	68%	4609,7	68%	-4,2
2	Земли населенных пунктов	413,1	6%	415,5	6%	+2,4
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	100,5	1,5%	101,8	1,5%	+1,3
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	33,2	0,5%	33,3	0,5%	+0,1
5	Земли лесного фонда	1220,8	18%	1221,2	18%	+0,4
6	Земли водного фонда	399,7	5,9%	399,7	5,9%	0
7	Земли запаса	2,5	0,1%	2,5	0,1%	0
ИТОГО		6783,7		6783,7		

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, последних двух лет показал, что в 2024 году значительные площади были вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов и приведения правового статуса земель в соответствие с нормами законодательства. В течение 2024 года переводы земель из одной категории в другую затронули в большей степени земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов и земли промышленности.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, на основании пункта 9 части 1 статьи 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными правовыми актами Республики Татарстан.

8.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Производственно-складская недвижимость

Таблица 9. Ценообразующие факторы Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,07
5	Материал стен	0,06
6	Наличие железнодорожной ветки	0,04
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
8	Этаж расположения	0,04
9	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
11	Наличие грузоподъемных механизмов	0,03
12	Наличие холодильных камер	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфер, 2023г.

Земельные участки под индустриальную застройку

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
3	Передаваемые имущественные права	0,11
4	Электроснабжение земельного участка	0,09
5	Расположение относительно автомагистралей	0,09
6	Газоснабжение земельного участка	0,07
7	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,06
8	Наличие свободного подъезда	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,06
11	Асфальтирование участка	0,04

Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки» Часть 2, под ред. Л.А. Лейфер, 2025г.

8.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен

Рынок гаражей представлен объектами различных площадей и конструктивных элементов, находящихся в хорошем техническом состоянии. Цены находятся в широком диапазоне.

По информации, полученной с порталов о недвижимости, диапазон цен гаражей в пгт. Актюбинский приведен в следующей таблице:

№ п/п	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Адрес	Источник информации	Абсолютное отклонение	Примечание
1	30	190 000	6 333	Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н, муниципальное образование Актюбинский, пгт. Актюбинский, территория ГО Автолюбитель, 26	https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_30_m_7930170060?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJHVHc3cjVFT2pQSG5WVzNDIjt9ZqIcz8AAAA	- 0,16	Применялся в качестве аналога
2	24	250 000	10 417	Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н, муниципальное образование Актюбинский, пгт. Актюбинский, ул. Булатова	https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_24_m_5121848740?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJHVHc3cjVFT2pQSG5WVzNDIjt9ZqIcz8AAAA	0,38	Не применялся в качестве аналога, так как отклонение от абсолютного значения больше 25%
3	25	150 000	6 000	Республика Татарстан, Азнакаевский р-н, пгт. Актюбинский, Девонская ул., 46	https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_25_m_1896277023?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJHVHc3cjVFT2pQSG5WVzNDIjt9ZqIcz8AAAA	- 0,21	Применялся в качестве аналога
4	24	180 000	7 500	Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н,	https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_24_m_7412026252?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDY	- 0,01	Применялся в качестве аналога

				муниципальное образование Актюбинский, пгт. Актюбинский, территория ГО За Рулём, 252	ToyOntzOjEzOilsb2NhbF ByaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOjI4IjtzOjE2OjIHVHc3ci VFT2pQSG5WVzNDIjt9Z oqIcz8AAAA		
		Среднее значение, руб.	7 563				

Для анализа рынка объекта оценки рассматривались предложения, расположенные в ближайшем окружении объекта оценки.

По информации, полученной с порталов о недвижимости, диапазон цен приведен в следующей таблице:

Земельные участки под индустриальную застройку

№ п/п	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Местоположение	Ссылка на источник
1	660	8 000 000	12 121	Республика Татарстан (Татарстан), Набережные Челны, ул. Корпорация Хайер	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_promnaznacheniya_7859714501?context=H4sIAAAIAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvaEF3a3gzSGVvaEVUdnNaljt9yoWzKz8AAAA
2	800	7 500 000	9 375	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский р-н, муниципальное образование Альметьевск, Альметьевск	https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_7907992065?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvaEF3a3gzSGVvaEVUdnNaljt9yoWzKz8AAAA
3	2400	6 500 000	2 708	Республика Татарстан, Альметьевский р-н, муниципальное образование Альметьевск, Альметьевск, ул. Ризы Фахретдина	https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_4317879806?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvaEF3a3gzSGVvaEVUdnNaljt9yoWzKz8AAAA
4	1200	1 400 000	1 167	Республика Татарстан, Бугульминский р-н, Бугульма, Советская ул., 173	https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1507457370?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvaEF3a3gzSGVvaEVUdnNaljt9yoWzKz8AAAA
5	2500	6 500 000	2 600	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_7724879102?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvaEF3a3gzSGVvaEVUdnNaljt9yoWzKz8AAAA
6	3000	12 000 000	4 000	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_8041016982?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvaEF3a3gzSGVvaEVUdnNaljt9yoWzKz8AAAA
	Средняя цена за 1 кв. м.		5 329		

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах рынка, необходимых для оценки объекта

Анализ сегмента производственно-складского назначения и зданий/помещений свободного назначения показал, что рынок находится в состоянии стагнации.

Рыночная стоимость за 1 кв. м. гаражей колеблется от 6 000 руб./кв. м до 10 417 руб./кв. м, в зависимости от месторасположения объекта, его технического состояния и конструктивных особенностей объекта.

Диапазон цен участка под индустриальную застройку по выборке составил от 1 167 руб. до 12 121 руб. за 1 кв. м общей площади. Без учета корректирующих факторов.

8.6. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наиболее эффективного отдачи, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Основные критерии анализа НЭИ

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

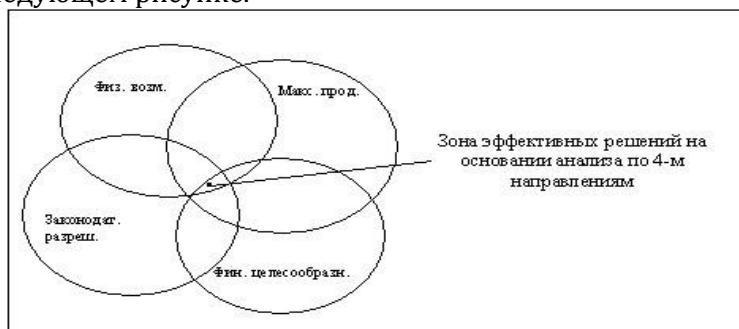
1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Заключение по анализу НЭИ для здания:

Физическая осуществимость.

Конструктивные решения и первоначальное назначение оцениваемого объекта делают физически осуществимым вариант его использования по текущему назначению в качестве гаража.

Законодательная разрешенность.

Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Финансовая осуществимость.

Физически осуществимый и законодательно разрешенный вариант использования в качестве гаража, является и финансово осуществимым, поскольку данный вариант позволяет получить определенный доход.

Максимальная эффективность.

Максимальная эффективность или оптимальный вариант использования - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий, расположенных в данном районе, а также исходя из объемно-планировочных особенностей объекта оценки, наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта в качестве гаража.

Заключение по анализу НЭИ для земельных участков:

Окружение составляют земельные участки под застройку под гаражи и склады.

Проанализировав возможные варианты использования оцениваемых земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием земельного участка, будет его текущее использование – под строительство индивидуального автогаража.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Основные подходы, применяемые при оценке

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

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

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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке 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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласование результатов

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 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).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

9.2. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке для земельных участков

Затратный подход существенно не влияет, при расчете рыночной стоимости, на объективное отражение рынка. Затратный подход не отражает позиции разных сторон, далек по значимости и не соответствует цели оценки. Поэтому в данной оценке затратный подход для определения рыночной стоимости не будет применяться.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация о ценах, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Однако прогноз будущих доходов зачастую оказывается столь слабо определенным, что лица, принимающие решения по результатам оценки, отказываются пользоваться им. Еще более часто признается невозможность получения достоверного прогноза. В следствии выше изложенного доходный подход не применялся.

Из перечня недавно выставленных на рынке объектов Оценщику удалось обнаружить объекты – аналоги, наиболее подходящие по местоположению, экономическим, материально-техническим и физическим характеристикам. В связи с этим в данном отчете сравнительный подход для расчета рыночной стоимости применялся.

При оценке стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке здания

Сравнительный подход для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта применялся. Из перечня недавно выставленных на рынке объектов Оценщику удалось обнаружить объекты – аналоги, наиболее подходящие по местоположению, экономическим, материально-техническим и физическим характеристикам.

Затратный подход существенно не влияет, при расчете рыночной стоимости, на объективное отражение рынка. Для коммерческой недвижимости затратный подход не соответствует цели оценки. Поэтому в данной оценке затратный подход для определения рыночной стоимости не будет применяться.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация о ценах, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Однако прогноз будущих доходов зачастую оказывается столь слабо определенным, что лица, принимающие решения по результатам оценки, отказываются пользоваться им. Еще более часто признается невозможность получения достоверного прогноза. В следствии выше изложенного доходный подход не применялся.

При оценке стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (сравнительного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – затратный.

9.3. Описание метода, используемого для оценки

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости

оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации:
 1. Метод сравнительного анализа продаж
 2. Методом валового рентного мультипликатора.
- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- 1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.
- 2) Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
- 3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения

подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

➤ Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

➤ Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Выбор объектов аналогов и единиц сравнения

Основными источниками информации, использованными отчёте, стали данные сети Интернет, были выявлены несколько вариантов выставленных на продажу земельных участков.

В качестве объектов аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Поэтому из представленных выше предложений земельных участков Оценщик выбрал аналоги из различных районов с местоположением максимально схожим с объектом оценки. Кроме того был учтен фактор площади земельного участка, обеспеченность коммуникациями, расположение относительно красной линии.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке офисов, торговых объектов, квартир, складских и промышленных объектов в рамках сравнительного подхода в качестве единиц сравнения используется единица площади. Гостиницы и отели анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры, концертные залы сравнивают на основе цены за место. Земельные участки сравниваются по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

В настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости земельного участка сравнительным подходом является 1 кв.м. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно, так как последние в настоящем случае не применимы.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, Оценщик выбрал следующие объекты аналоги:

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi-i-mashinomest-a/garazh-30-m-793-0170060?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0Ij4litzOjE2OjJHVHc3ciVFT2pQSG5WVzNDJit9ZogIcz8AAAAA	https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi-i-mashinomest-a/garazh-25-m-189-6277023?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0Ij4litzOjE2OjJHVHc3ciVFT2pQSG5WVzNDJit9ZogIcz8AAAAA	https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi-i-mashinomest-a/garazh-24-m-741-2026252?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0Ij4litzOjE2OjJHVHc3ciVFT2pQSG5WVzNDJit9ZogIcz8AAAAA
Дата предложения	15.04.26	15.04.26	15.04.26	15.04.26
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение объекта	Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12	Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н, муниципальное образование Актюбинский, пгт. Актюбинский, территория ГО Автолюбитель, 26	Республика Татарстан, Азнакаевский р-н, пгт. Актюбинский, Девонская ул., 46	Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н, муниципальное образование Актюбинский, пгт. Актюбинский, территория ГО За Рулём, 252
Назначение	гараж	гараж	гараж	гараж
Площадь, кв.м.	24,00	30	25	24
Цена, руб.		190 000	150 000	180 000
Цена, руб. за кв.м. общей площади		6 333	6 000	7 500
Материал стен	ж/б	кирпич	кирпич	ж/б
Таблица корректировок данных по сравнимым продажам				
Параметры корректировок	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Корректировка на торг		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Цена после корректировки		5 637	5 340	6 675
Рыночные условия продаж	апр.26	апр.26	апр.26	апр.26
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		5 637	5 340	6 675
Рыночные условия продаж	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		5 637	5 340	6 675
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		5 637	5 340	6 675
Местоположение объекта	Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12	Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н, муниципальное образование Актюбинский, пгт. Актюбинский,	Республика Татарстан, Азнакаевский р-н, пгт. Актюбинский, Девонская ул., 46	Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н, муниципальное образование Актюбинский, пгт. Актюбинский,

		территория ГО Автолюбитель, 26		территория ГО За Рулёв, 252
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		5 637	5 340	6 675
Общая площадь в кв.м.	24,0	30	25	24
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		5 637	5 340	6 675
Материал стен	ж/б	кирпич	кирпич	ж/б
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		5 637	5 340	6 675
Назначение	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки		5 637	5 340	6 675
ВЫВОДЫ:				
Абсолютное изменение, руб./кв.м.	С первонач.- С конечн.	697	660	825
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,11	0,11	0,11
Суммарное относительное изменение	$D = \sum D_i$	0,33	0,33	0,33
Доля в суммарном относительном изменении	$P_i = D_i / D$	0,33	0,33	0,33
Промежуточные значения, принятые в расчетах	$Q_i = 1 - P_i$	0,6667	0,6667	0,6667
	$Q = \sum Q_i$	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная цена, руб.		1 878,9	1 780,0	2 225,0
Стоимость 1 кв. м., руб.	5 883,9			
Рыночная стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка, руб.	141 000			
Доля земельного участка	22,5%			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	32 000			
Рыночная стоимость объекта без учета стоимости земельного участка, руб.	109 000			

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта, рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м² по следующей методике:

На первоначальном этапе определяется абсолютное измерение по формуле: $A_i = |C_i \text{ первонач.} - C_i \text{ конечн.}|$ где:

– C_i первонач.- цена предложения i -го объекта-аналога.

– C_i конечн. – окончательная скорректированная стоимость i -го объекта-аналога.

Далее определяется относительное изменение по формуле: $D_i = (|C_i \text{ первонач.} - C_i \text{ конечн.}|) / C_i \text{ первонач.}$

Суммарное относительное изменение находится по формуле: $D_i = \sum D_i$

Далее определяются промежуточные значения $Q_i = 1 - P_i$ и $Q = \sum Q_i$, затем определяется весовой коэффициент по формуле: $b = Q_i / Q$,

Средневзвешенная цена i -го объекта-аналога составит: $S_i = A_i \cdot b$

Общая взвешенная цена составит по формуле: $S_o = \sum S_i$.

В расчет принимались нижеследующие корректировки

Корректировка на торг. Анализируя текущую ситуацию на рынке, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Эксперт счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Величины корректировок принимались на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» 2023 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., в котором были представлены корректирующие коэффициенты.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

12.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

12.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 350. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	10,3%	11,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,2%	9,3%	11,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	11,3%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,1%	16,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	10,0%	11,2%

В данном случае, в условиях активного рынка, принята корректировка на торг в размере -11,0%.

Дата определения стоимости. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Условия продажи. Корректировка равна нулю, так как для объекта и для объектов-аналогов условия продажи – рыночные.

Условия финансирования. Корректировка равна нулю, так как для объекта и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на местоположение. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости помещений. Так как аналоги подбирались в месте расположения объекта, то данная корректировка равна 0% для аналогов.

Корректировка на площадь. Величины корректировок принимались на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» 2023 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 32 Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России

Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,30	1,72			
	300-500	0,86	1,00	1,12	1,48	1,83		
	500-1000	0,77	0,90	1,00	1,33	1,64	1,88	
	1000-5000	0,58	0,67	0,75	1,00	1,23	1,41	1,61
	5000-10000		0,55	0,61	0,81	1,00	1,15	1,31
	10000-20000			0,53	0,71	0,87	1,00	1,14
	>20000				0,62	0,77	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

Корректировка на материал стен

Корректировка не вводится, так как все объекты аналоги сопоставимы объекту по данному параметру.

Корректировка на назначение

Корректировка не вводится, так как все объекты аналоги сопоставимы объекту по данному параметру.

Доля земельного участка в стоимости единого объекта

Собственник объекта недвижимости владеет правами на земельный участок и на улучшения на нём, по сути – единым недвижимым комплексом (ЕНК), как его трактует ст.133.1 ГК РФ.

В статье, посвященной данному вопросу, опубликованной на Интернет-ресурсе «Вестник Оценщика appraiser.ru»⁵, приведена сводная таблица возможных долей в

⁵ appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/ZU-OKS.doc

стоимости объектов недвижимости, разделённая по группам (видам использования недвижимости).

Группа	Доля ЗУ	Доля ОКС	Доля прочего	
			Благоустройство, внешние сети и т.п.	Меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 Многоквартирное жильё	10-25%	60-70%	0-35%	
3.Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4. Малоэтажное жильё, ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки	20-30%	50-70%	10-30%	-
5.Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6. Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7.Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8.Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9.Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10. Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11. Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12. Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13.Сооружения	10%	90%	-	-

Исходя из данных в приведенной таблице, выделили долю земельного участка, для групп «Объекты хранения индивид. автотранспорта», в диапазоне от 15% до 30%, среднее значение составляет 22,5%.

ВЫВОД: Рыночная стоимость гаража назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4508, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12, по состоянию на 15.04.2026 г. составляет:
109 000 руб.

ВЫВОД: Рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12, по состоянию на 15.04.2026 г. составляет:
32 000 руб.

9.4. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость земельного участка и гаража, рассчитана только сравнительным подходом, то согласование результатов, полученных с помощью трех подходов (доходным, затратным) к оценке, не применялось. Итоговая величина рыночной стоимости и будет рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 15.04.2026 г. составляет:
141 000 руб. (Сто сорок одна тысяча рублей), в том числе:**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального автогаража, кадастровый номер 16:02:000000:4508, площадь 24, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12.	32 000
2	Гараж, назначение: нежилое, площадь 24 кв. м., кадастровый номер 16:02:000000:4508, адрес: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12	109 000
Итого		141 000

Оценщик Фоминых К. И.

Директор



ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга» Чухлебов Д. В.



11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости» (ФСО № II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки» (ФСО № III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку» (ФСО № IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО № V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке» (ФСО № VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями;
2. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости» (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки» (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку» (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке» (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
9. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002;
10. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002;
11. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолиск Плюс», М.: Изд-во "АСВ", 1999;
12. Справочник Оценщика недвижимости – 2025 «Земельные участки». Часть 1,2, 2025 год, выпускаемого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А.
13. Сборник корректировок «Сегмент «Земельные участки по состоянию на 01.01.2017г.», (https://areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf).
14. Исследование (экспертный опрос) на тему: «ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИМЕЮЩИХСЯ ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ), КОТОРЫЕ СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮТ НА ВОЗМОЖНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА», (<https://www.aliensprofi69.ru/poleznaja-informatsija/article/trebovanie-k-obrabotke-i-predstavleniju-rezultatov-ekspertnykh-oprosov/?ysclid=mh2rjyha6n937702226>).
15. Данные Статриэлт (Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г., /statistikarynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli).
16. Данные Статриэлт (Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г., /statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti).

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ





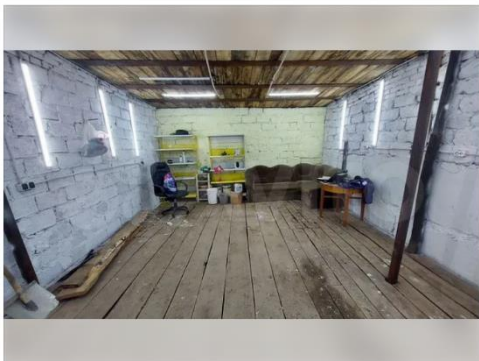
ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

47 4.2 www.avito.ru Гараж, > 30 м² на продажу в Актюбинском | Гаражи и машиноместа в Актюбинском | Авито (7930170060) Спросить Алису AI

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



190 000 ₽

Показать телефон
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

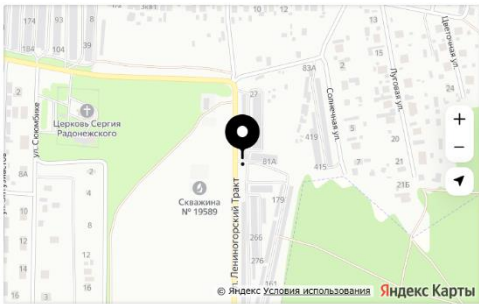
Завтра можно посмотреть?

Андрей
Частное лицо
На Авито с 2018 года
Документы проверены
Эковклад: -12.3 тонн CO₂

47 4.2 www.avito.ru Гараж, > 30 м² на продажу в Актюбинском | Гаражи и машиноместа в Актюбинском | Авито (7930170060) Спросить Алису AI

Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н, муниципальное образование Актюбинский, пгт. Актюбинский, территория ГО Автолюбитель, 26

Скрыть карту ^



190 000 ₽

Показать телефон
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Андрей
Частное лицо
На Авито с 2018 года
Документы проверены
Эковклад: -12.3 тонн CO₂

Описание

Продам гараж около конно-спортивной школы, совсем рядом с дорогой 1 ряд. Зимой особо не заметает. Имеется печь для отопления, диван, стол, стеллажи. Глубокий погреб. Есть распоряжение о выделении земли и квитанция об оплате. Оформление в процессе. После оформления будет подороже. Реальному покупателю торг. Размер примерно 6х5, большие ворота, поместится газель

https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7930170060?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjHVHc3cjVFT2pQSG5WVzNDIjt9ZzoqIcz8AAAA

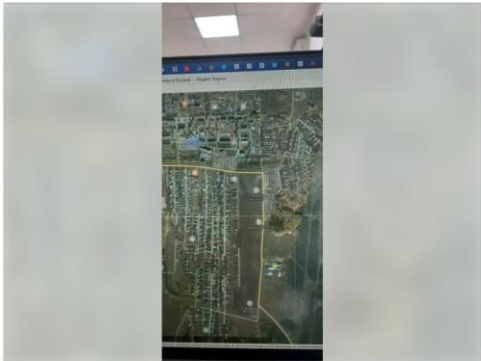
46 4.2 www.avito.ru Гараж, 25 м² на продажу в Актобинском | Гаражи и машиноместа в Актобинском | Авито (1896277023) Спросить Алису AI

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 25 м²

150 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены
Эковклад: -2,04 тонн CO₂

Подписаться на продавца



Поиск

46 4.2 www.avito.ru Гараж, 25 м² на продажу в Актобинском | Гаражи и машиноместа в Актобинском | Авито (1896277023) Спросить Алису AI



150 000 ₽

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены
Эковклад: -2,04 тонн CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 25 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Республика Татарстан, Азнакаевский р-н, пгт. Актобинский,
Девонская ул., 46 [Показать карту](#)

Описание

гараж номер 234, в районе улицы Солнечная, а/д Актоба-
Благодатная, имеется погреб, гараж и погреб в хорошем состоянии, удобное
расположение возле дороги, крыша не протекает, могу предоставить в
аренду, звоните все расскажу

№ 1896277023 - 30 марта в 16:06 - 1172 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_1896277023?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiIsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjHVHc3cjVFT2pQSG5WVzNDIjt9Z0qIcz8AAAAA

45 4.2 www.avito.ru Гараж, 24 м² на продажу в Актыбинском | Гаражи и машиноместа в Актыбинском | Авито (7412026252) Спросить Алису AI

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

180 000 ₽

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м² Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

45 4.2 www.avito.ru Гараж, 24 м² на продажу в Актыбинском | Гаражи и машиноместа в Актыбинском | Авито (7412026252) Спросить Алису AI

Гараж, 24 м²

180 000 ₽

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м² Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Азнакаевский р-н, муниципальное образование Актыбинский, пгт. Актыбинский, территория ГО За Рулём, 252

Показать карту

Описание

Продам гараж и землю под гаражом. Находится за Рандеву. Документы оформлены. Торг на месте.

№ 7412026252 - 5 апреля в 16:20 - 603 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/aktyubinskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7412026252?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjHVHc3cjVFT2pQSG5WVzNDIjt9ZoqIcz8AAAA

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

19.11.2025г.

№ КУВИ-001/2025-210462150

На основании запроса от 18.11.2025, поступившего на рассмотрение 18.11.2025, сообщаем, что правообладателю Халимова Альбина Адиповна; дата рождения: 06.10.1981; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 92 08 № 523298 от 25.06.2008 выдан: Отделением УФМС России по Республике Татарстан в Азнакаевском районе; СНИЛС: 060-549-974 78; адрес места жительства или места пребывания: 423584, Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Бызова, д. 1, кв. 86., в период с 01.01.2000 по 18.11.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:02:000000:4508
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	под строительство индивидуального автогаража
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, в районе Подстанций, гараж 12.
		Площадь:	24
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.07.2015
		номер государственной регистрации:	16-16/005-16/050/001/2015-6868/1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 2-257, выдан 07.05.2015 Документ нотариально удостоверен: 07.05.2015 Нотариус Азнакаевского нотариального округа С.А. Шайдуллина 2-257 Распоряжение Главы администрации р.п.Актюбинский "О предоставлении земельного участка под строительство индивидуального автогаража", выдан 18.09.1996, Глава администрации р.п. Актюбинский Г.Газизов
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0091AAF5A599507B87E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:02:000000:4622
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, пгт Актюбинский, район Подстанций, гараж 12
		Площадь:	24
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.07.2015
		номер государственной регистрации:	16-16/005-16/050/001/2015-6867/1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 2-257, выдан 07.05.2015 Документ нотариально удостоверен: 07.05.2015 Нотариус Азнакаевского нотариального округа С.А. Шайдуллина 2-257
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:02:240116:774
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Азнакаевский, городское поселение поселок городского типа Актюбинский, поселок городского типа Актюбинский, улица Татарстана, дом 21, квартира 34
		Площадь:	37.2
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.06.2015
		номер государственной регистрации:	16-16/005-16/050/001/2015-5465/1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 2-256, выдан 07.05.2015 Документ нотариально удостоверен: 07.05.2015 Нотариус Азнакаевского нотариального округа С.А. Шайдуллина 2-256
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.10.2022

ПОЛНОЕ НАИМНОВАННИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:02:240116:901
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Азнакаевский, городское поселение поселок городского типа Актюбинский, поселок городского типа Актюбинский, улица Татарстана, дом 21А, квартира 16
		Площадь:	57.8
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	25.11.2003
		номер государственной регистрации:	16-02.0-10.2003-2704.1
		основание государственной регистрации:	Договор об инвестировании строительства жилья, выдан 03.04.2003
	4.3	дата государственной регистрации прекращения права:	18.07.2025
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1 вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	16-02.0-10.2003-2704.3
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:53:040104:2522
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Респ Татарстан, р-н Нижнекамский муниципальный, г Нижнекамск, ул Баки Урманче, дом 22, кв 33
		Площадь:	41.9
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 3/4
		дата государственной регистрации:	06.12.2017
		номер государственной регистрации:	16:53:040104:2522-16/023/2017-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 01.12.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	01.06.2023

ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0091AAAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	16:53:040104:2522-16/023/2017-6	
6	6.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		16:53:040204:2270
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, ул Студенческая, д 27А, к 211
		Площадь:		11.9
	6.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность 1/2
дата государственной регистрации:		13.01.2016		
номер государственной регистрации:		16-16/032-16/094/005/2015-859/2		
		основание государственной регистрации:		Договор на передачу жилого помещения в собственность граждан, № 86611, выдан 10.12.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:		22.06.2018
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
7	7.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		16:53:040301:783
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Нижнекамский, городское поселение город Нижнекамск, город Нижнекамск, улица Бызова, дом 1, квартира 86
		Площадь:		47.8
	7.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 7/9
дата государственной регистрации:		05.06.2023		
номер государственной регистрации:		16:53:040301:783-16/137/2023-5		
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры, № б-н, выдан 31.05.2023 Документ нотариально удостоверен: 31.05.2023 Хакимуллин Тимур Дамирович 16/92-н/16-2023-5-100

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0091AAAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	16:53:040301:783-16/137/2023-7
8	Получатель выписки		Мясников Сергей Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 0091AASF5A599507B87E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	



2121/2025-360498(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<https://tatarstan.arbitr.ru>

<https://my.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-31862/2025

Дата принятия решения в полном объеме 11 ноября 2025 года

Дата оглашения резолютивной части решения 11 ноября 2025 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе:

председательствующего судьи Галимова А.И.,

при ведении протокола помощником судьи Рупасовой А.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании обоснованность заявления гражданки - Халимовой Альбины Адиповны, 06.10.1981 года рождения, место рождения: р.п. Актюбинский Азнакаевского района Республики Татарстан (ИНН 164303947247, СНИЛС 060-549-974-78), адрес регистрации: 423570, Республика Татарстан, г.Нижнекамск, ул.Бызова, д.1, кв.86, о признании ее несостоятельной (банкротом),

в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

05 сентября 2025 года в Арбитражный суд Республики Татарстан поступило заявление гражданки - Халимовой Альбины Адиповны, 06.10.1981 года рождения, место рождения: р.п. Актюбинский Азнакаевского района Республики Татарстан (ИНН 164303947247, СНИЛС 060-549-974-78), адрес регистрации: 423570, Республика Татарстан, г.Нижнекамск, ул.Бызова, д.1, кв.86, о признании ее несостоятельной (банкротом).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10 сентября 2025 года заявление принято к рассмотрению, судебное заседание назначено на 11 ноября 2025 года.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заявитель в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения извещен в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд определил провести судебное заседание в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Из представленных материалов дела следует, что должник – Халимова Альбина

Адипова, 06.10.1981 года рождения, место рождения: р.п. Актюбинский Азнакаевского района Республики Татарстан (ИНН 164303947247, СНИЛС 060-549-974-78), зарегистрирована по адресу регистрации: 423570, Республика Татарстан, г.Нижнекамск, ул.Бызова, д.1, кв.86.

Общий размер кредиторской задолженности должника, на дату обращения в суд с заявлением о банкротстве, составляет 2 345 211,25 руб. Кредиторы указаны в заявлении должника.

В настоящий момент должник не состоит в зарегистрированном браке, на иждивении должника несовершеннолетних детей не имеет.

Должник не осуществляет предпринимательскую деятельность, в настоящее время должник не трудоустроен.

Имущественное положение должника не позволяет произвести погашение требований кредиторов, а удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения должником денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами.

На основании части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 213.4 Закона о банкротстве гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом.

В силу части 2 статьи 213.4 Закона о банкротстве гражданин вправе подать в арбитражный суд заявление о признании его банкротом в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок, при этом гражданин отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества.

В пунктах 11, 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» разъяснено, что при реализации должником права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом на основании пункта 2 статьи 213.4 Закона о банкротстве учитывается наличие обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что должник не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок, и признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества у должника (пункт 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве). Размер неисполненных обязательств в этом случае значения не имеет.

На основании части 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств: гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по

уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил; более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены; размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования; наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Если имеются достаточные основания полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, гражданин не может быть признан неплатежеспособным.

Таким образом, изучив материалы дела, суд пришел к выводу о доказанности должником признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества у должника для исполнения обязательств перед кредиторами.

Учитывая доход и размер обязательств гражданина, срок исполнения которых наступил, суд приходит к выводу, что заявителем доказано наличие обстоятельств, свидетельствующих о невозможности исполнения обязательств в установленный срок.

Определяя процедуру, подлежащую применению в данном деле о банкротстве, суд учитывает следующее.

Должник ходатайствует о введении процедуры реализации имущества гражданина.

Гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленных пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве, не имея источника дохода, который исходя из целей закона о банкротстве, должен отвечать критерию достаточности. Другими словами, имеющийся у гражданина доход должен позволять с разумной долей вероятности предполагать возможность погашения имеющейся кредиторской задолженности на условиях её отсрочки (рассрочки), оставшихся денежных средств должно быть достаточно для обеспечения достойной жизни гражданина и членов его семьи, находящихся на его иждивении.

Введение в отношении гражданина процедуры реструктуризации долгов не будет способствовать достижению цели эффективного правосудия, приведет к необоснованному затягиванию судебного процесса и возложению дополнительных расходов по делу о банкротстве.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд на основании ходатайства должника вправе вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина (п. 8 ст. 213.6 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным.

Финансовый управляющий, утверждаемый арбитражным судом в деле о банкротстве гражданина, должен соответствовать требованиям, установленным настоящим Федеральным законом к арбитражному управляющему в целях утверждения его в деле о банкротстве гражданина.

В заявлении о признании несостоятельным (банкротом) указана Саморегулируемая организация ААУ «ЕВРОСИБ».

В соответствии с пунктом 1 статьи 45 Закона о банкротстве Саморегулируемая организация ААУ «ЕВРОСИБ» представила в арбитражный суд кандидатуру Мясникова Сергея Владимировича для утверждения финансовым управляющим имуществом должника.

Суду не представлены доказательства, подтверждающие, что кандидатура Мясникова Сергея Владимировича не соответствует требованиям Закона о банкротстве.

Суд утверждает финансовым управляющим Мясникова Сергея Владимировича, кандидатура которого соответствует требованиям статьи 20.2 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктами 3 и 9 статьи 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение, выплачиваемое финансовому управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы 25 000 рублей единовременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Поскольку фиксированный размер вознаграждения, выплачиваемого финансовому управляющему в деле о банкротстве установлен законом, то вознаграждение финансовому управляющему должника утверждается в размере 25 000 рублей единовременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Денежные средства на выплату вознаграждения финансовому управляющему в размере, равном фиксированной сумме вознаграждения финансового управляющего за одну процедуру, применяемую в деле о банкротстве гражданина, внесены должником в депозит арбитражного суда (квитанция от 02 сентября 2025 года).

Пунктом 9 статьи 213.9 Закона о банкротстве закреплено, что гражданин обязан предоставлять финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом.

Скрытие имущества, имущественных прав или имущественных обязанностей, сведений о размере имущества, месте его нахождения или иных сведений об имуществе, имущественных правах или имущественных обязанностях, передача имущества во владение другим лицам, отчуждение или уничтожение имущества, а также незаконное воспрепятствование деятельности финансового управляющего, в том числе уклонение или отказ от предоставления финансовому управляющему сведений в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, передачи финансовому управляющему документов, необходимых для исполнения возложенных на него обязанностей, влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

С учетом изложенного, суд полагает необходимым обязать Халимову Альбину Адиповну, 06.10.1981 года рождения, место рождения: р.п. Актюбинский Азнакаевского района Республики Татарстан (ИНН 164303947247, СНИЛС 060-549-974-78), адрес регистрации: 423570, Республика Татарстан, г.Нижнекамск, ул.Бызова, д.1, кв.86, в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия настоящего решения о признании ее банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у нее банковские карты.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право: запрашивать необходимые сведения о должнике, о лицах, входящих в состав органов управления должника, о контролирующих лицах и иных заинтересованных по отношению к должнику, о принадлежащем им имуществе (в том числе имущественных правах), о контрагентах и об обязательствах должника у физических лиц, юридических лиц, государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами Российской Федерации и органов местного самоуправления без предварительного обращения в арбитражный суд, включая сведения, составляющие служебную, коммерческую и банковскую тайну.

В силу абзаца пятого пункта 7 статьи 213.9 Закона о банкротстве финансовый управляющий вправе получать информацию об имуществе гражданина и его супруга, а также

о счетах и вкладах (депозитах) гражданина и его супруга, в том числе по банковским картам, об остатках электронных денежных средств и о переводах электронных денежных средств от граждан и юридических лиц (включая кредитные организации), от органов государственной власти, органов местного самоуправления без предварительного обращения в арбитражный суд.

Исходя из абзаца шестого пункта 7 статьи 213.9 Закона о банкротстве финансовый управляющий вправе получать в судебном порядке без проведения судебного заседания аналогичную информацию о родственниках (свойственниках) гражданина (кроме его супруга) и принадлежащем им имуществе.

Сведения, составляющие личную, коммерческую, служебную, банковскую, иную охраняемую законом тайну, предоставляются финансовому управляющему в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами (пункт 10 статьи 213.9 Закона о банкротстве).

При отсутствии ходатайства финансового управляющего о завершении реализации имущества гражданина срок указанной процедуры считается продленным на шесть месяцев (пункт 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве).

Руководствуясь статьями 167 – 170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 48, 213.6, 213.9, 213.13, 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Республики Татарстан,

РЕШИЛ:

признать гражданку – Халимову Альбину Адиповну, 06.10.1981 года рождения, место рождения: р.п. Актюбинский Азнакаевского района Республики Татарстан (ИНН 164303947247, СНИЛС 060-549-974-78), адрес регистрации: 423570, Республика Татарстан, г.Нижнекамск, ул.Бызова, д.1, кв.86, несостоятельной (банкротом) и ввести процедуру реализации ее имущества, **сроком на пять месяцев - до 11 апреля 2026 года.**

Утвердить финансовым управляющим имуществом должника Мясникова Сергея Владимировича (почтовый адрес: 420102, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Серова, д. 2, кв. 142), члена Саморегулируемой организации ААУ «ЕВРОСИБ».

Размер суммы вознаграждения финансового управляющего имуществом должника составляет 25 000 рублей единовременно за проведение процедуры банкротства.

Обязать должника, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся банковские карты. Обязать должника финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом.

Обязать финансового управляющего опубликовать сведения о введении в отношении должника процедуры реализации имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, доказательства чего незамедлительно после публикации представить суду.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право: запрашивать необходимые сведения о должнике, о лицах, входящих в состав органов управления должника, о контролирующих лицах и иных заинтересованных по отношению к должнику, о принадлежащем им имуществе (в том числе имущественных правах), о контрагентах и об обязательствах должника у физических лиц, юридических лиц, государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами Российской Федерации и органов местного самоуправления без предварительного обращения в арбитражный суд, включая сведения, составляющие служебную, коммерческую и банковскую тайну.

Финансовому управляющему после завершения мероприятий, выполняемых в ходе проведения процедуры реализации имущества гражданина, представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения процедуры с ходатайством о ее завершении. Обратить внимание, что наличие в системе подачи документов «Мой Арбитр» отдельной категории «Отчет арбитражного управляющего», не освобождает арбитражного управляющего от обязанности предоставления итогового отчета вместе с прилагаемыми документами в сброшюрованном виде (пункт 4 Общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.05.2003 №299).

Разъяснить финансовому управляющему, что при отсутствии ходатайства финансового управляющего о завершении реализации имущества гражданина срок указанной процедуры считается продленным на шесть месяцев (пункт 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве в редакции Закона №107-ФЗ от 29 мая 2024 г.).

Решение исполняется немедленно и может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд (г. Самара) через Арбитражный суд Республики Татарстан в месячный срок.

Судья

А.И. Галимов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 02.06.2025 10:17:44
Кому выдана Галимов Айрат Ильдусович

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Фоминых Ксения Игоревна

ИНН 366515557255

включен в реестр СРО «СФСО»:
27.10.2016 г., регистрационный № 185

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «13» мая 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов



0721

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

362403079719

Документ о квалификации

Регистрационный номер 1358/ 12313

Города Воронеж

Дата выдачи «19» апреля 2016 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Воронова Ксения Игоревна
с «22» сентября 2015 г. по «19» апреля 2016 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Автономной некоммерческой организации
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский Учебный Центр»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

«19» апреля 2016 г. аттестационной комиссии
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039516-1

« 24 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Фоминых Ксении Игоревне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » июня 20 24 г. № 355

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва 2021 г., бл. ТЗ № 672

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047167-3

« 21 » марта 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

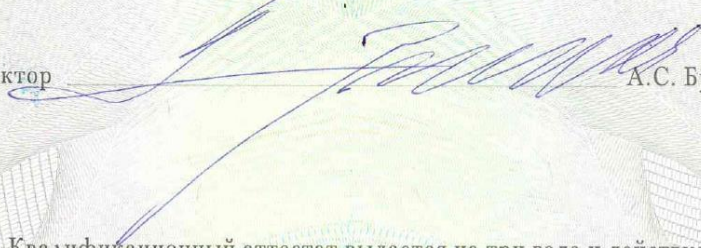
«Оценка бизнеса»

выдан **Фоминых Ксении Игоревне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » марта 20 25 г. № 396

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » марта 2028 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2021 г. - Б/ ТЗ № 672

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-207721/25

22.09.2025 г.

г. Воронеж

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, изменение, расторжение и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Филиппов Ксения Игоревна**
г. Воронеж, ул. Месина, дом 3, кв. 10
Паспорт: Гражданства РФ серия 03-22 №067816 выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю
11.01.2022 г.
E-mail: info@artcity.ru
Тел.: +79191867707

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2
ИНН: 7705012179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.9А
E-mail: Kspnua.Ljovina@ingos.ru
Тел.: +7(473)2599505
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА);
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «28» сентября 2025 года по «27» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (и соответствии со ст 566 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ);
ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **10 100 000,00 (десять миллионов сто тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **10 000 000,00 (десять миллионов) рублей**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.12.1.4 настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **6 000,00 (шесть тысяч) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **28.09.2025 г.**
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА
(ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ И
ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь: _____

Страховщик: _____

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском совершения со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бывшим) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, частью которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

10.2. 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, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, неточностей, допущенных при составлении экспертных заключений, не являющихся работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, провело или должно будет провести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате задержки / завышения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и неизбежные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

12.1.3. Необходимые и неизбежные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователем при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧие УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

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

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонные и почтовые связи, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынок путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (им)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о исполнении и/или урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую информацию отнесенную к заключенному

Страхователь: _____

2

Страховщик:



Договору информации. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование законодательства баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.7.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_ory.oecenschikov.pdf. Электронный вариант Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на выпускающей странице официального сайта Страховщика. Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователем приняты, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с учетом имеющихся ограничений, исключений и условий за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (указывая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик поддается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявления на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Фомных Ксения Игоревна

От Страхователя:
Фомных К. И.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИНО Филиала в Иркутской области
Доверенность № 2510358-524/25 от 01.02.2025



ПОЛИС
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

**СТРАХОВАТЕЛЬ
(ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):**

ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга»
Россия, 394007 г. Воронеж, ул. Брусилова, д.3, оф.80
ИНН 3666112810

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «01» июля 2025 года по «31» декабря 2026 года обе даты включительно (549 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

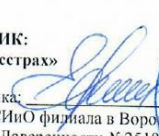
**(СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором № 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:  (Подпись)
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №2510558-524/25 от 01.02.2025 года



КОЛЛЕКТИВНЫЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-093671/25

«01» июля 2025 г.

г. Воронеж

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья**
394018, г. Воронеж, ул. Фр. Энгельса, д.56, оф.19
ИНН 3666205045
E-mail: info@оценщики-черноземья.рф
Тел.: +7(473)253-15-98
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.9А
E-mail: Yuliya.Shiryaeva@ingos.ru, filial@voronezh.ingos.ru
Тел.: (473)2509505
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:** 3.1. По настоящему Договору застрахована гражданская ответственность членов **Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья** (далее – Застрахованные лица), указанных в Приложении №1 к настоящему Договору.
В случае приема новых членов в **Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья** или увеличения количества Застрахованных лиц в течение Периода страхования, страховое покрытие по настоящему Договору распространяется на этих членов при условии, что Застрахованное лицо оплатит Страховщику дополнительную страховую премию на основании Дополнительного соглашения, заключенного к настоящему Договору.
3.2. При досрочном прекращении действия настоящего Договора в отношении Застрахованного лица Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование в отношении этого Застрахованного лица, а также на расходы на ведение дела, связанные с заключением и сопровождением настоящего Договора.
3.3. В подтверждение заключения настоящего Договора каждому Застрахованному лицу Страховщик выдает страховой Полис (сертификат), который оформляется в двух экземплярах, по одному для застрахованного лица и для Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья.
- 4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 5.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованных лиц, связанные с их риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованными лицами требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованных лиц, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованные лица понесли в результате предъявления им имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

1

Страховщик

СТРАХОВОЙ
СЛУЧАЙ:

6.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

6.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

6.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

6.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Застрахованному лицу имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Застрахованному лицу письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Застрахованного лица о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

6.5. Страховым случаем также является возникновение у Застрахованного лица 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.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА

7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Застрахованным лицом;

7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Застрахованным лицом оценочной деятельности.

8. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

8.1. С «01» июля 2025 года по «31» декабря 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

8.2. Даты начала и окончания периода страхования в отношении каждого Застрахованного лица указываются в Приложении №1 к настоящему Договору.

8.3. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем (Застрахованным лицом) Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Застрахованного лица, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

9. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

9.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Застрахованным лицом после «10» февраля 2014 года.

10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

10.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

10.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Застрахованным лицом по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Застрахованным лицом с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

10.1.4 Расходы на защиту Застрахованного лица при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Застрахованным лицом во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

Страхователь

2

Страховщик

**СТРАХОВАЯ
СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

12.1. Страховая сумма по настоящему Договору в отношении всех Застрахованных лиц и по всем страховым случаям в отношении имущественных интересов, указанных в п.5.1. настоящего Договора, определяется как общая сумма всех страховых сумм (лимитов ответственности), установленных в отношении каждого из Застрахованных лиц, указанных в Приложении №1.
12.2. Условия страхования (лимит ответственности Страховщика, лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю) в отношении каждого Застрахованного лица (в соответствии с п.5.1. настоящего Договора), указываются в Приложении №1 к настоящему Договору.
12.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.5.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

13. ФРАНШИЗА:

13.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**14. СТРАХОВАЯ
ПРЕМИЯ:**

14.1. Страховая премия устанавливается в размере **341 500,00 (Триста сорок одна тысяча пятьсот) рублей** за период страхования.
14.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленными счетами в срок по «30» июля 2025 года. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем пункте как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор в отношении лица, не оплатившего премию, считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
14.3. Общий размер страховой премии по настоящему Договору определяется как сумма страховых премий по каждому Застрахованному лицу, указанных в столбце «Страховая премия» Приложения №1 к настоящему Договору.
Страховая премия подлежит оплате Застрахованным лицом, если иное не предусмотрено соответствующим дополнительным соглашением.
14.4. При наступлении страхового случая до даты, установленной в настоящем Договоре или в соответствующем Дополнительном соглашении для оплаты премии, Страховщик вправе потребовать уплаты премии или первого взноса досрочно.

15. ЮРИСДИКЦИЯ:

15.1. Российская Федерация.

**16. ОСОБЫЕ
УСЛОВИЯ:**

16.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
16.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
16.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью Правила страхования.
16.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
16.5. Не является страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить вред, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
16.6. Споры, возникающие при исполнении условий по настоящему Договору, разрешаются в процессе переговоров. При недостижении соглашения по исполнению настоящего Договора спор передается на рассмотрение суда или Арбитражного суда.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья

От Страхователя
Маскаева А.М.
Президент
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»



Перечень застрахованных лиц

№ п/п	Застрахованное лицо	Адрес местонахождения	Начало периода страхования	Окончание периода страхования	Лимит ответственности по договору в отношении Застрахованного лица	Лимит ответственности по отношению к одному страховому случаю в отношении Застрахованного лица	Страховая премия в отношении Застрахованного лица за период страхования, рублей
1	ООО "АКТ "ИнвестОценка"	г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д.56, литера А, эт/пом 2/18	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
2	ООО "АНЭС"	г. Воронеж, ул. Урицкого, д.75, офис 204	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
3	ООО "Афина Паллада"	г. Воронеж, Бульвар Победы, д.25, оф. 243	01.07.2025	31.12.2026	50 000 000	50 000 000	19 200,00
4	ООО Компания "ЮНИКС"	г. Воронеж, ул. Средне - Московская, ба	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
5	ООО "Эстим-Такс"	г. Воронеж, ул. Морозова, д. 29, кв. 6	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
6	ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»	г. Воронеж, ул. 20 летия Октября, д. 22, пом. 1 лит А	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
7	ООО "Калетта"	394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 1 Д неж.пом. 27, оф.1	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
8	ООО Консалтинговая компания "Воронеж-Кадастр"	г. Воронеж, ул. Театральная, д. 22	01.07.2025	31.12.2026	20 000 000	20 000 000	10 000,00
9	ООО «Бюро оценки капитальных активов»	г. Воронеж, ул. Никитинская, д.8а, офис 910	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
10	ООО "Проф-Оценка"	г. Воронеж, ул. Колыцковская, д. 58А, офис 103	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
11	ООО "Консалт Черноземья"	г. Воронеж, пер. Дальний, д.1, пом. 1/1	01.07.2025	31.12.2026	20 000 000	20 000 000	10 000,00
12	ООО «Алмаз Эксперт»	г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 147, кв. 71	01.07.2025	31.12.2026	10 000 000	10 000 000	7 500,00
13	ООО «Воронежская независимая автоэкспертиза»	394063, г.Воронеж, ул. Переверткина, 39, кв. 50	01.07.2025	31.12.2026	10 000 000	10 000 000	7 500,00
14	ООО "Центр финансовых услуг и консалтинг"	394007, г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
15	ООО «Оценка Черноземья»	396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Жуковского, д.14	01.07.2025	31.12.2026	30 000 000	30 000 000	13 400,00

Страхователь

Страховщик

