

# ОТЧЕТ

об оценке объектов оценки:

**Нежилое помещение-гараж, с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7;**

**Земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха**

Порядковый номер отчета	02-09/2025
Дата составления отчёта	02.09.2025
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 27-08/2025/1 от 27 августа 2025 года
Дата оценки	02.09.2025
Заказчик	Финансовый управляющий Негин Вячеслав Алексеевич
Исполнитель	Частнопрактикующий оценщик Суворова Ирина Сергеевна

г. Уфа 2025 г.

**Уважаемый Вячеслав Алексеевич!**

В соответствии с договором № 27-08/2025/1 от 27 августа 2025 года, частнопрактикующим оценщиком Суворовой И.С. проведена работа по определению рыночной стоимости объектов оценки:

- нежилое помещение-гараж, с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7;  
- земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха.

Оценка стоимости объекта произведена на основании данных, предоставленных Заказчиком, анализа технической документации и использования различных методов оценки.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит характеристику оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию (либо ссылки на нее), этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части Отчета об оценке не могут использоваться обособленно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся там допущения, условия и ограничения.

Таким образом, в результате проведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему заключению:

**Величина рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7, по состоянию на 09.02.2025 г. составляет с учетом округления:**

**567 000 (пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.**

**Величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха по состоянию на 09.02.2025 г. составляет с учетом округления:**

**852 000 (восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей.**

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

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услуги!

С уважением, (оценщик - эксперт)

Суворова И.С.

## Оглавление

1.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	4
2.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	4
3.	Информация, содержащаяся в задании на оценку.....	4
4.	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку.....	8
5.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах .....	9
6.	Сведения о заказчике оценки .....	9
7.	Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке для определения стоимости объекта оценки.....	10
8.	Точное описание объекта оценки .....	10
9.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.....	17
10.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	17
11.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	18
12.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	27
13.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	40
14.	Информация, применяемая оценщиком для определения стоимости объекта оценки .....	41
15.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	41
16.	Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.....	41
17.	Иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки .....	41
18.	Наиболее эффективное использование, определяемое с точки зрения участников рынка .....	42

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Таблица 1

Порядковый номер отчета	02-09/2025
Дата составления отчёта	02.09.2025

2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

- Договор № 27-08/2025/1 от 27 августа 2025 года.

3. Информация, содержащаяся в задании на оценку

**3.1. Объект оценки**

Таблица 2

Наименование объекта оценки	- нежилое помещение-гараж, с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7; - земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха.
Права на объект оценки	Собственность Хримян Мария Борисовна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- нежилое помещение-гараж, с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7; - земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха.
Ограничение и обременения	Не зарегистрировано
Специальные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.</li> <li>• Согласно договору об оценке и заданию на оценку, итоговый результат рыночной стоимости определяется в виде единой величины с округлением без указания границ интервала, в котором, может</li> </ul>

<p>находиться определенная рыночная стоимость, и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Определение рыночной стоимости производится без учета возможностей изменения категории и разрешенного использования оцениваемого земельного участка.</li> <li>• Определение рыночной стоимости производится как условно свободного.</li> <li>• Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в настоящем Отчете.</li> <li>• Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</li> <li>• Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.</li> <li>• Данные, которые использованы Оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывается источник информации.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это будет предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.</li> <li>• Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.</li> <li>• Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных</li> </ul>
---

	<p>действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>• При оценке Оценщик производит расчеты с использованием компьютерной программы MS Excel, при этом вычисления производились с числами в стандартном представлении (15 знаков после запятой) без округления, а промежуточные и конечные результаты приведены с учетом округления до уровня, представленного в тексте. Поэтому буквальная подстановка чисел, представленных в тексте отчета, может приводить к незначительным несовпадениям полученного результата из-за округления использованных данных.</li> <li>• Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> </ul>
--	--

Таблица 3

#### Требования специальных стандартов оценки

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки составных частей не имеет
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Выписка из ЕГРН на 14.05.2025г. на гараж с кадастровым номером 03:24:000000:48195</p> <p>Выписка из ЕГРН на 14.05.2025г. на земельный участок кадастровым номером 03:01:140108:487</p>

#### 3.2. Цель оценки

Таблица 4

Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)	Для реализации объектов в рамках Закона о несостоятельности (банкротстве)
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	<p>1. Федеральный закон "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ (последняя редакция) от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ</p> <p>2. ФЗ Приказ ФАС России №147/23 от 21.03.2023 года.</p>

#### 3.3. Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

#### 3.4. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Таблица 5

Вид стоимости		Рыночная
Предполагается сделка с объектом оценки		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)		Да
Дата оценки		02.09.2025 г.
Предполагаемое использование объекта	наиболее эффективное использование	Нет
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	Нет
Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

**3.5. Дата оценки:**

02.09.2025 года

**3.6. Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку:**

- отсутствуют.

**3.7. Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку**

- Величина рыночная стоимости объекта определена при его фактическом использовании и текущем состоянии.

**3.8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:**

- Результаты оценки заказчик может использовать исключительно в целях настоящей оценки – для продажи.

### 3.9. Указание на форму составления отчета об оценке

Таблица 6

Отчет составлен на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Да
Отчет составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	Да

### 3.10. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

-отсутствует

Таблица 7

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН на 14.05.2025г. на гараж с кадастровым номером 03:24:000000:48195 Выписка из ЕГРН на 14.05.2025г. на земельный участок кадастровым номером 03:01:140108:487
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Надзорные органы
Форма представления итоговой стоимости (в виде интервалов значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость и др.)	Рыночная стоимость должна быть определена в виде конкретного числа с учетом округления, без указания ценовых интервалов, в российских рублях
Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Необходимость отсутствует

### 4. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Таблица 8

Фамилия	Суворова
---------	----------

Имя	Ирина
Отчество (при наличии)	Сергеевна
Номер контактного телефона	+79173456232
Почтовый адрес	450037, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Комсомольская, д. 106, кв. 229
Адрес электронной почты оценщика	masterfr@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: <b>02056</b> Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3 Телефоны: (495) 748-20-12)
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: <b>02056</b> Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3 Телефоны: (495) 748-20-12)
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе № 73913396 от 05.10.2020 года.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Страховой полис №922/2773406324 выдан СПАО "РЕСО-Гарантия". Срок действия с 01.04.2025 г. по 31.03.2026 г. на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей

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

Таблица 9

Наименование внешней организации или квалифицированного отраслевого специалиста	Не привлекались
Квалификация	
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	

6. Сведения о заказчике оценки

Сведения о заказчике (юридическое лицо).	
Полное и сокращенное наименование	Финансовый управляющий Негин Вячеслав Алексеевич
Место нахождения	-
ИНН, ОГРН	-

7. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке для определения стоимости объекта оценки

**7.1. Стандарты оценки**

-Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

-Федеральный стандарт оценки Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611

**7.2. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций**

- На дату оценки отсутствуют.

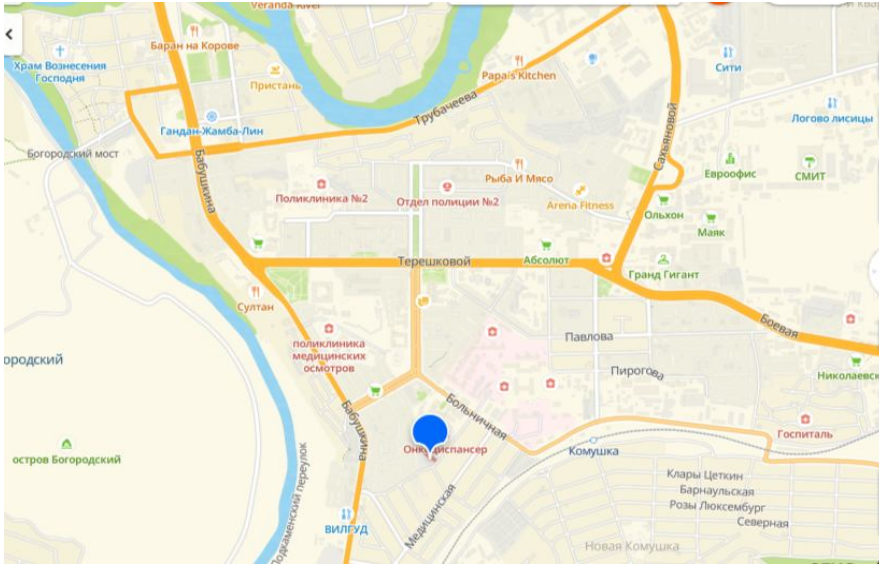
8. Точное описание объекта оценки

**8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

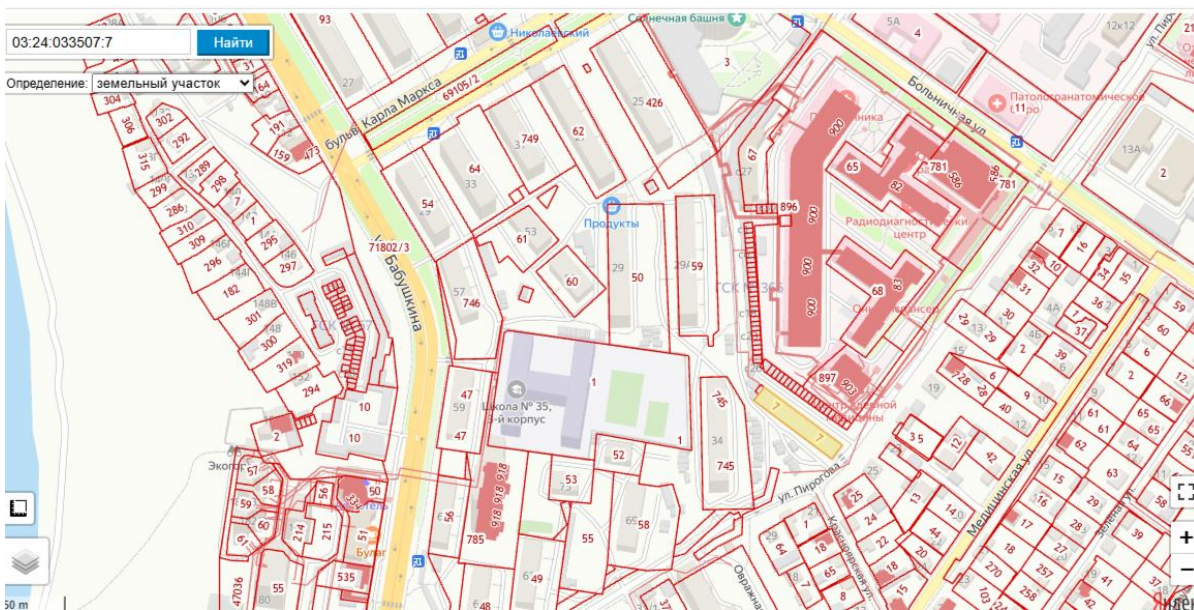
Объектом оценки являются:

- нежилое помещение-гараж, с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7;

- земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха.



Источник информации: <https://2gis.ru/geo>



Источник информации: <https://ik10map.ros cadastres.com/map>

Качественные и количественные характеристики, а также техническое описание конструктивных элементов основного строения, объекта оценки, представленные в нижеследующих таблицах, приведены в соответствии с документами (копии в приложении), другой информацией, предоставленной заказчиком. Результаты фотофиксации отражены в приложении к отчету.

**Таблица 11. Идентификация объекта оценки**

№п/п	Наименование	описание
		нежилое помещение-гараж, с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7
1.	Полный адрес объекта недвижимости	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31
2.	Кадастровый номер	03:24:000000:48195
3.	Оцениваемая площадь помещений, кв.м.	13
4.	Этаж	1
5.	Материал стен	железобетонный

6.	Правообладатель (правообладатели)	Хримян Мария Борисовна, 02.05.1989, СНИЛС 124-887-035 79, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 81 08, номер: 258696, выдан: Отделение УФМС России по Республике Бурятия в Прибайкальском районе 21.05.2009
7.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 03-03-01/243/2013-9, 11.06.2013
8.	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи помещения с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка, 29.05.2013
7.	Текущее использование	гараж
8.	Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный вход
9	Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	простая
13	Физическое состояние помещения* (согласно шкале оценки состояния помещений, табл. 12)	нормальное

**\*Таблица 12. Шкала оценки состояния помещений**

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
<b>«Евростандарт»</b>	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в т.ч. система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
<b>Упрощенный «евростандарт»</b>	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены

**\*Таблица 12. Шкала оценки состояния помещений**

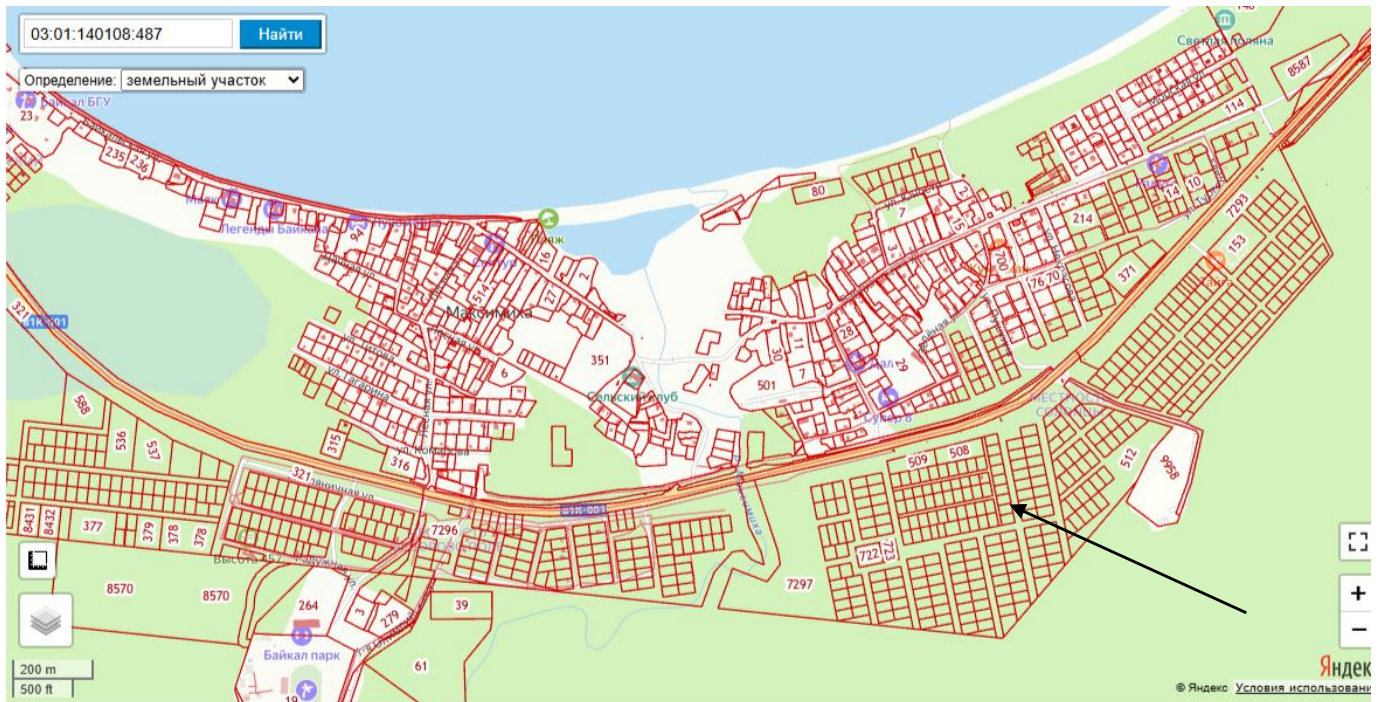
Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии	отделочных материалов)			
<b>Отличное</b>	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
<b>Нормальное</b>	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
<b>Удовлетворительное</b>	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

**\*Таблица 12. Шкала оценки состояния помещений**

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	<p>дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов)</p>				
<p><b>Неудовлетворительное</b></p>	<p>помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола</p>	-	-	<p>требует ремонта</p>	<p>требует ремонта</p>

<b>*Таблица 12. Шкала оценки состояния помещений</b>					
<b>Состояние</b>	<b>Критерии отнесения</b>	<b>Класс отделки</b>	<b>Класс оборудования</b>	<b>Состояние отделки</b>	<b>Оборудования</b>
	просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.				
<b>Аварийное</b>	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Вывод: оцениваемое помещение - гараж находится в хорошем состоянии, не требуется проведения ремонтных работ.



Источник информации: <https://ik10map.roskadastr.com/map>

**Таблица 13. Идентификация объекта оценки**

№п/п	Наименование	земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха.
9.	Полный адрес объекта недвижимости	Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха
10.	Кадастровый номер	03:01:140108:487
11.	Оцениваемая площадь, кв.м.	796
12.	Категория земель	земли населенных пунктов
13.	Вид разрешенного использования	для строительства и размещения объектов рекреационного назначения
14.	Правообладатель (правообладатели)	Хримян Мария Борисовна, 02.05.1989, СНИЛС 124-887-035 79, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 81 08, номер: 258696, выдан: Отделение УФМС России по Республике Бурятия в Прибайкальском районе 21.05.2009
15.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 03:01:140108:487-03/001/2017-2, 31.08.2017
16.	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 23.08.2017

## 8.2. Права на объект оценки

Право собственности – Хримян Мария Борисовна

## 8.3. Специальные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки

-отсутствуют

#### **8.4. Перечень документов, устанавливающих такие характеристики**

Выписка из ЕГРН на 14.05.2025г. на гараж с кадастровым номером 03:24:000000:48195

Выписка из ЕГРН на 14.05.2025г. на земельный участок кадастровым номером 03:01:140108:487

##### **1.1. В отношении объекта, принадлежащего юридическому лицу**

-отсутствуют

#### **2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.**

##### **2.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное**

- отсутствуют.

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

-отсутствуют

##### **2.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки**

-отсутствует

##### **2.4. Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений**

-согласованы

#### **3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

При выборе «наилучшего и наиболее эффективного использования» объекта учитывались следующие факторы:

- нежилое помещение-гараж, с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7;

- земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта учитывались следующие критерии анализа:

Законодательно разрешенное использование. Согласно предоставленным документам, объект - нежилое помещение с кадастровым номером 03:24:000000:481951 представляет собой встроенное нежилое помещение этажа гаражного кооператива. Земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 предназначен для строительства и размещения объектов рекреационного назначения

Физически возможное использование. Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных способов использования. По состоянию на дату оценки техническое состояние объекта хорошее. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимым вариант использования оцениваемого объекта в качестве гаража.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование. В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными. Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

*Вывод:* Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, мы полагаем, что наилучшим является использование оцениваемого объекта - нежилого помещения с кадастровым номером 03:24:000000:481951 в качестве гаража, а земельного участка с кадастровым номером 03:01:140108:487 согласно разрешенному использованию.

#### **4. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

В соответствии с п.10. и п. 11 ФСО №7:

п.10. Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

п.11. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

(источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/b9f0b68b933bdf7ea0a549b22ecf97de/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_11\\_iyunya\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/b9f0b68b933bdf7ea0a549b22ecf97de/o_tekushchey_cenovoy_situacii_11_iyunya_2025_goda.pdf))

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 11 июня 2025 г

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2025 года».

Рост объёма строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г. Платные услуги населению<sup>1</sup> в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г. Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы. В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей. За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ИЮНЕ 2025 Г. (РОССТАТ, оценки  
Минэкономразвития России)**

	май.25	апр.25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	2023	2022
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,88	10,23	10,34	10,06	9,92	9,52	7,42	11,94
в % к предыдущему месяцу	0,43	0,40	0,65	0,81	1,23	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,42	0,47	0,66	0,58	0,91	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,49	12,66	12,42	11,68	11,13	11,05	8,16	10,29
в % к предыдущему месяцу	0,26	0,71	0,83	1,27	1,33	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,74	0,73	0,97	0,76	0,53	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,81	5,43	5,93	6,07	6,07	6,12	5,96	12,70
в % к предыдущему месяцу	-0,13	-0,07	0,14	0,26	0,42	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,08	0,00	0,24	0,38	0,48	-	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,55	12,76	12,87	12,67	12,95	11,52	8,33	13,19
в % к предыдущему месяцу	1,34	0,53	1,01	0,81	2,07	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,58	0,66	0,75	0,58	1,95	-	-	-

### **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках; дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство; дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория; дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

## Обзор рынка недвижимости Республики Бурятия

Согласно данным Бурятстата, на конец IV квартала 2024 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья в Республике Бурятия составила 111 941 рубль, а на вторичном рынке — 112 500 рублей.

За последний квартал 2024 года цены на квартиры на первичном рынке выросли на 1,8%, а на вторичном — на 0,6%. Наибольший рост цен зафиксирован на квартиры среднего качества (типовые): на первичном рынке их стоимость увеличилась на 1,9%, а на вторичном — на 0,7%.

Таким образом, рынок жилья в Бурятии демонстрирует устойчивую тенденцию к росту, что может повлиять на доступность жилья для населения в ближайшей перспективе. (источник:

<https://ulan.mk.ru/economics/2025/02/28/ceny-na-zhile-v-buryatii-prodolzhayut-rasti.html>)

Эксперты «Авито Недвижимость» подвели итоги лета 2024 года на рынке продажи и аренды земельных участков в Бурятии, а «Авито Услуги» рассказали, как изменились спрос на строительные услуги в регионе. Исследование есть в распоряжении «Байкал-Daily».

За год число предложений земельных участков в Бурятии на платформе выросло на 10%. Участков сельхозназначения (СНТ, ДНП) стало больше на 6%, участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — на 12%. Спрос за год в целом увеличился на 17%, при этом земля под ИЖС стала востребованнее на 15%, а участки СНТ и ДНП — на 21%.

Средняя стоимость участка под ИЖС летом 2024 года в Бурятии составила 1,3 млн рублей, сельхозназначения — 900 тысяч рублей.

(источник: <https://www.baikal-daily.ru/news/15/487423/>)

**в. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.**

Была проанализирована информация, имеющаяся в открытом и ограниченно открытом доступе: Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (<http://www.expert-russia.ru/>); АН «Квартал» (<http://www.kvartal-ufa.ru/>); АН «Центр коммерческой недвижимости» (<http://www.cknufa.ru/>); АН «САН» (<http://www.san1993.ru/>); АН «Kailasgroup» (<http://www.kailasgroup.ru/>); АН «Экополис» (<http://www.ecopolis.biz/>); АН «БКСБ-Недвижимость» (<http://bcsb-realty.ru/>) и т.д., всего около 20 агентств.

Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки – Уфа» (<http://ufa.irg.ru/>); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (<http://v-nedv.ru/>); Форум по недвижимости «NERS.ru» (<http://ru.ners.ru/2/>); Сайт бесплатных объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/ufa/>); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (<http://www.rosrealt.ru/Ufa/>); База данных о недвижимости «ЦИАН» (<http://ufa.cian.ru/commercial/>) и т.д., всего около 10 сайтов.

Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); «Стройинвест» (Хафизова Альбина); риэлтор Сафронов Валерий.

Сайт филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан. <http://zkprb.ru/>

Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>

Сайты торговых систем: b2b, Сбербанк -АСТ, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом и т.д.

Практически все агентства недвижимости предлагают различное число объектов. Большая часть предложения объектов на сайтах агентств недвижимости одновременно размещена на сайтах бесплатных объявлений.

При анализе сайтов бесплатных информационных систем по недвижимости был получен следующий результат (см. нижеследующие таблицы).

**Таблица 14. Информация о продаже аналогичных объектов – земельных участков для строительства и размещения объектов рекреационного назначения:**

№ п/п	Адрес	Оцениваемые права	Кадастровый номер	Назначение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена кв.м.	Источник
1	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Горячинск, Рабочая ул., 108А	аренда 10 лет	03:16:050114:141	Отдых (рекреация)	6 000 000	10 201	588	<a href="https://www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_102_ga_izhs_7621890945?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9vaXR5JitiOjE7Tx01WUFAAAA">https://www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_102_ga_izhs_7621890945?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9vaXR5JitiOjE7Tx01WUFAAAA</a>
2	Республика Бурятия, Баргузинский район, с. Максимиха	собственность	03:01:140108:509	Гостиничное обслуживание	7 000 000	4 365	1 604	<a href="https://ulan-ude.domclick.ru/carsale_lot_2068370761?utm_referrer=https%3A%2F%2Fufa.domclick.ru%2F">https://ulan-ude.domclick.ru/carsale_lot_2068370761?utm_referrer=https%3A%2F%2Fufa.domclick.ru%2F</a>
3	Республика Бурятия, Баргузинский район, с. Максимиха	собственность	03:01:140108:480 03:01:140108:481 03:01:140108:482	Для строительства и размещения объектов	3 500 000	2 400	1 458	<a href="https://ulan-ude.domclick.ru/carsale_lot_2068661073">https://ulan-ude.domclick.ru/carsale_lot_2068661073</a>

				рекреационного назначения				
4	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Заречье	собственность	03:09:630108:30 03:09:630108:22 03:09:630108:23 03:09:630108:24 03:09:630108:28 03:09:630108:25 03:09:630108:29 03:09:630108:131 03:09:630108:26	Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, Для индивидуальной жилой застройки	50 000 000	230 000	217	<a href="https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_lot_2063250860">https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_lot_2063250860</a>
5	Республика Бурятия, Кабанский р-н, с.Заречье, ул.Садовая	собственность		рекреационное использование - строительство объектов рекреационного назначения	10 000 000	32 000	313	<a href="https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_lot_2068829650">https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_lot_2068829650</a>
6	Республика Бурятия, Баргузинский район, с. Максимиха	собственность	03:01:390104:121	Для строительства туристического комплекса	25 000 000	11 591	2 157	<a href="https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_lot_2068224125">https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_lot_2068224125</a>
7	Республика Бурятия, р-н Прибайкальский, автодорога Улан-Удэ-Турунтаево-Курумкан	собственность	03:16:390101:210	под строительство базы отдыха	30 000 000	10 000	3 000	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/177891773/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/177891773/</a>
8	Республика Бурятия, Кабанский р-н, с. Сухая			под строительство и размещение объектов рекреационного назначения	8 000 000	60 000	133	<a href="https://www.avito.ru/turuntaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_7576227692?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOjE7Tlx0lWUjAAA">https://www.avito.ru/turuntaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_7576227692?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOjE7Tlx0lWUjAAA</a>
9	Республика Бурятия, Кабанский район, с.Сухая, ул.Байкальская	собственность	03:09:640102:50	для строительства и размещения объектов рекреационного назначения	10 000 000	60 902	164	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/surburban/265882287/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/surburban/265882287/</a>
10	Республика Бурятия, Кабанский район, с.Сухая, ул.Байкальская	собственность	03:09:500108:199 03:09:500108:200	Под объекты рекреационного назначения	30 000 000	22 393	1 340	<a href="https://realty.vandex.ru/offer/757179590386268834/">https://realty.vandex.ru/offer/757179590386268834/</a>
11	Республика Бурятия, р-н Кабанский, с Сухая	собственность	03:09:640101:244	Для строительства объектов рекреационного назначения	10 000 000	10 000	1 000	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/343785488/">https://dom.mirkvartir.ru/343785488/</a>
12	Республика Бурятия, Прибайкальский район, Гремячинск, Береговая улица	аренда 49 лет	03:16:000000:10278?	для осуществления рекреацион	10 000 000	25 000	400	<a href="https://burvatiya.restate.ru/obi/prodazha-zemli-beregovaya-ulica-141560938/#slide1">https://burvatiya.restate.ru/obi/prodazha-zemli-beregovaya-ulica-141560938/#slide1</a>

				ной деятельнос ти			
--	--	--	--	-------------------------	--	--	--

**Таблица 15. Информация о предложениях продаже аналогичных объектов – гаражей**

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м., кв.м.	Источник
1	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ПГСК № 35	800 000	16	50 000	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_4311472230?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA">https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_4311472230?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA</a>
2	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Пирогова, 34	750 000	20	37 500	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2661192801?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA">https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2661192801?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA</a>
3	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ГСК №67, бокс 13.	870 000	17	51 176	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_7590883435?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA">https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_7590883435?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA</a>
4	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Пушкина, 8к7 р-н Железнодорожный	1 100 000	30	36 667	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4479917395?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA">https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4479917395?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA</a>
5	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Спортивная ул. р-н Железнодорожный	1 000 000	20	50 000	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_4640516579?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA">https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_4640516579?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjY2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7TlxO1WUfAAAA</a>

В соответствии с правилами выбора аналогов были отобраны по три наиболее подходящих аналога для расчетов в рамках сравнительного подхода:

## Краткий анализ основных требований / критерий при выборе объектов-аналогов.

№ п/п	Критерий	Комментарий
1	Обеспечение максимальной точности расчетов	При прочих равных условиях следует выбрать такие аналоги, различия в ценообразующих характеристиках которых с объектом оценки могут быть учтены максимально точно
2	Информация по объектам-аналогам должна описывать все существенные факторы стоимости	Следует использовать аналоги, существенное различие в цене которых относительно друг друга могут быть объяснены известными значениями факторов стоимости. Должны быть понятны причины отличия цен объектов-аналогов (с учетом рыночной волатильности). Ряд различий в факторах стоимости не могут быть учтены в расчетах в связи с отсутствием необходимых аналитических и статистических данных. Подобные аналоги не рекомендуется использовать в расчетах
3	Значения существенных факторов стоимости должны быть близки к объекту оценки	Ключевым является совпадение у объекта оценки и объектов-аналогов варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). НЭИ в т.ч., определяет отнесение объекта к тому или иному сегменту рынка. Критерием схожести является разница в значениях факторов стоимости объекта оценки и объектов-аналогов. В общем виде: $\Delta_{цоп} \rightarrow \min$ , где: $\Delta_{цоп}$ – разница в значении ценообразующего параметра между объектом оценки и объектом-аналогом. Пороговое значение схожести (аналог / не аналог) определяется индивидуально – зависит от значений ценообразующих параметров объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры
4	Выборка объектов-аналогов должна быть репрезентативна текущей ситуации на рынке	Репрезентативность – соответствие характеристик выборки данных, используемых в расчете характеристикам, генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была взята
5	Источники получения информации по объектам-аналогам должны быть открытыми, либо информация должна быть документально подтверждена	

### Алгоритм - схема последовательного приближения выборки объектов – аналогов.



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

К основным факторам, влияющим на стоимость недвижимости, относятся:

### **Расположение**

Местоположение собственности является наиболее очевидным фактором, влияющим на ее стоимость. Однако в 2020 году во время пандемии многое изменилось. Хотя города исторически пользовались большим спросом, многие люди покидают города в пользу пригородов.

#### **Некоторые факторы местоположения, которые могут привести к росту цен**

- Плотность застройки поселения
- Пешеходные районы, рестораны, кафе и культурные достопримечательности
- Наличие открытых пространств, прогулочных троп и парков
- Близость к общественному транспорту, магазинам, школам и ресторанам

Места, которые предлагают хороший уровень жизни и позволяют людям наслаждаться своим свободным временем, будут стоить дороже.

Некоторые поселения имеют лучшую репутацию за счет геолокации, обеспечения безопасности, немаловажен социум и развитая инфраструктура.

### **Спрос и предложение**

Когда есть высокий спрос на недвижимость и низкий уровень запасов, цены на жилье почти всегда будут расти. Чем больше людей на рынке гонятся за меньшим количеством объектов недвижимости, тем выше их ценность.

### **Процентные ставки**

Когда Центр Банк России меняет денежно-кредитную политику, это может повлиять на стоимость недвижимости. Если ЦБ поднимет ставку по федеральным фондам, а ипотечные кредиторы по всей стране последуют этому примеру, средний ежемесячный платеж по ипотеке возрастет.

Это оказывает огромное влияние на доступность недвижимости, поэтому вероятность конкуренции на рынке недвижимости снижается, и скорее всего последует падение цен. И наоборот, снижение процентной ставки делает покупку более доступной, и цены на недвижимость могут вырасти.

Основное эмпирическое правило: чем ниже процентные ставки и чем больше кредитов доступно заемщикам, тем больше растет стоимость недвижимости.

### **Экономические перспективы**

Общее состояние экономики также может оказать большое влияние на рынок недвижимости. Если экономика переживает рост наряду с хорошими условиями занятости и труда, больше россиян могут позволить себе покупку, что приводит к росту стоимости недвижимости.

### **Показатели рынка недвижимости**

Показатели рынка недвижимости в вашем районе также могут повлиять на вашей собственности. Если спрос невелик, а перечисленные объекты недвижимости продаются по цене значительно ниже запрашиваемой, ожидайте, что стоимость упадет.

### **Население и демография**

Чем больше людей хотят жить в том или ином поселке, тем выше спрос на недвижимость в этом поселке. В то же время общая численность населения в этом районе также будет влиять на стоимость недвижимости.

### **Размер и удобства**

Характеристики и общий размер собственности также будут влиять на ее стоимость. В оживленных городах отсутствие или обилие парковочных мест является еще одним важным фактором.

### **Эстетика**

Ни в коем случае нельзя недооценивать привлекательность собственности. Первое впечатление очень важно в сфере недвижимости.

### **Реновационный потенциал**

Потенциал роста важен как для покупателей, так и для продавца. Если у покупателя есть возможность улучшить и персонализировать собственность посредством ремонта, стоимость перепродажи этой собственности увеличится.

### **Инвестиционный потенциал**

На стоимость недвижимости также влияет потенциал, который она представляет для инвесторов. Свою роль играют такие факторы, как доход от аренды, который инвестор может ожидать от собственности, и прирост капитала, который он получит, когда впоследствии продаст недвижимость.

### **Энергоэффективность**

Недвижимость, изготовленная из высококачественных материалов, вероятно, будет иметь более высокую стоимость, отчасти потому, что это облегчает ее нагрев и охлаждение. Учитывая высокую

стоимость счетов за электричество и газ, такие элементы, как солнечные панели, изоляция и окна с двойным остеклением, могут повысить ценность и привлекательность.

По итогам проведенных анализов можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для объектов коммерческой недвижимости в г.Белебей являются:

-качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния эксперта можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от центральной части города (от выявленных трех ключевых точечных центров, от двух линейных центров и комбинированных удаленностях на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

-качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; состояние внутренней инженерной инфраструктуры здания; передаваемые в ходе сделки права на улучшения и на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния эксперта можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях (ОПУ); общая площадь земельного участка<sup>1</sup> (ОПЗУ); этаж; и т.д.

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная, - часто отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит существенной разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования.

По объектам, передаваемым в аренду, в целом ценообразующие факторы совпадают с продажей. Основным отличием является отсутствие влияния прав на земельный участок под улучшениями.

Инвестиции в коммерческую недвижимость относятся к долгосрочным вложениям. Средний срок окупаемости инвестиций в коммерческую недвижимость составляет от 8 до 11 лет.

Средний уровень доходности, при этом составляет от 8–9% до 11–12%.

**Факторы стоимости (элементы сравнения) - качественные и количественные характеристики объекта недвижимости изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.**

При оценке объектов недвижимости учитывается большое количество самых разнообразных факторов, одни из которых повышают стоимость объектов, а другие, наоборот, понижают ее. Некоторые факторы являются универсальными, общими для всех оцениваемых объектов, а другие факторы имеют значение лишь при определении цены отдельных объектов недвижимости.

**д. Основные выводы относительно рынка недвижимости, в сегментах, необходимых для оценки объекта (такие как динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации**

---

<sup>1</sup> По отдельстоящим зданиям

## **покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы)**

Рынок недвижимости в Республике Бурятия характеризуется достаточной динамикой, устойчивым спросом.

Результаты данных рынка коммерческой недвижимости оказывают, что несмотря на сезонное снижение активности, сохраняется высокий спрос на продажу гаражей в г Улан-Уде и на земельные участки вдоль озера Байкал под рекреацию.

Ситуация в стране и политическая неопределённость продолжают оставаться основным фактором, влияющим на рынок недвижимости. Сохраняется высокий спрос на ликвидные объекты небольших площадей. На остальные объекты изменения спроса не наблюдается.

Рынок продажи недвижимости продолжает рост из-за инфляционного давления, экономической ситуации и ограничений в выборе инструментов сохранения капитала. Все это сохраняет тенденцию повышения стоимости квадратного метра недвижимости, особенно в сегменте земельных участков.

Помимо основного фактора, влияющего на рынок недвижимости, стоит отметить постепенное повышение ставок ипотеки. В следствии чего стоит ожидать дальнейший рост стоимости коммерческой и жилой недвижимости, как основной инструмент сохранения капитала и личных сбережений населения.

Сведения о реально свершившихся сделках в открытом доступе отсутствуют, в связи с этим оценщик делает допущение о том, что предложения соответствуют уровню спроса, то есть рынок находится в равновесии.

Представлено достаточное количество предложений о продаже, в связи с этим оценщик делает вывод о возможности применения сравнительного подхода.

## **5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки,**

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются затратный, сравнительный и доходный подходы. 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.

Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого оборудования использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

#### **Затратный подход**

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

ФСО № 7. ст. 24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

-определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

-расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

-определение прибыли предпринимателя;

-определение износа и устареваний;

-определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

-определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

-данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

-данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

-сметных расчетов;

-информации о рыночных ценах на строительные материалы;

-других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### **Сравнительный подход**

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

ФСО № 7. ст. 22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

-передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

-условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

-условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

-вид использования и (или) зонирование;

-местоположение объекта;

-физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

-экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

-наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

-другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

#### **Доходный подход**

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

ФСО № 7. ст. 23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели

возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

## **5.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов;**

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал к оценке объектов оценки: сравнительный подход.

Оценщик использовал сравнительный подход в связи с тем, что рынок объектов оценки достаточно развит. В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод (метод сравнения продаж). При этом каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

## **5.3. Комментарии по отказу от использования подхода к оценке;**

**Доходный подход.** Согласно ФСО № 1 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 российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик при выполнении доходного подхода, - «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки. В результате расчеты проводятся с большим количеством допущений и экспертных мнений, определение чистого операционного дохода, ставок дисконтирования и капитализации становится очень сложной задачей.

Оценщик не владеет достаточной и достоверной информацией о качественных и количественных характеристиках объекта оценки, на дату оценки, которая однозначно может быть использована для прогнозирования доходов, которые объект оценки способен приносить, а также связанных с объектом оценки расходов, в частности, о фактическом состоянии объекта оценки на дату оценки и, соответственно,

необходимых затратах для приведения объекта в состояние, позволяющее приносить стабильный доход, что в свою очередь делает невозможным корректный расчет ставки арендной платы за объект недвижимости, по которой он мог бы быть сдан в аренду, уровне загрузки помещений при сдаче в аренду.

Прогнозирование будущих доходов от объекта недвижимости, расходов, которые несет собственник в процессе эксплуатации, в условиях отсутствия доступной ретроспективной рыночной базы будет основано на значительном количестве допущений, что повышает потенциальную величину возможных отклонений при расчете стоимости объекта оценки.

Кроме того, необходимо отметить, что на момент проведения оценки рынок недвижимости в сегменте, к которому отнесены объекты оценки, достаточно развит: имеется большая база данных по ценам предложения сопоставимых объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости объекта оценки методы сравнительного подхода.

Исходя из цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, полноты и достоверности исходной информации, оценщик считает невозможным применение в рамках данной оценки методов доходного подхода и отказывается от их использования.

**Затратный подход.** В области недвижимости, по аналогии, применение затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером, конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и др. свойствами.

Даже при слаборазвитом рынке недвижимости затратный подход в наименьшей степени отражает рыночную стоимость объекта оценки.

В рамках данной оценки затратный подход не используется, поскольку оцениваемый объект – встроенное нежилое помещение - гараж и земельный участок, рассчитать затраты на воспроизводство в данном случае не является возможным.

#### **5.4. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты**

##### **Сравнительный подход.**

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Подбор осуществлялся исходя из ряда факторов:

- эти объекты были выставлены в августе 2025 г.;
- соответствие функционального назначения;
- местоположение аналога соответствует местоположению объекта оценки;
- максимальная схожесть прочих ценообразующих характеристик.

На дату оценки на рынке недвижимости предлагается 3 (три) аналога с соответствующим местоположением и сопоставляемых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Ниже описан процесс оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов капитального строительства.

Обоснование выбора единицы сравнения

В России в настоящее время приняты следующие единицы измерения площади нежилых помещений:  
-1 квадратный метр;

Оценщик в рамках данного отчета в качестве сравнительной единицы выбрал квадратный метр. Выбор обоснован следующими условиями:

1. Площади аналогов, используемых в настоящем Отчете представлены в квадратных метрах;
2. Оценщик применяет в расчете корректировку на площадь, которая также рассчитана для нежилых помещений, учитываемых в квадратных метрах.

Таким образом, поиск и выбор объектов-аналогов, несмотря на фактор значительной регрессивности и ограниченности рынка, отвечает принципу *существенности*, требуемые стандартом оценки (ФСО №3).

Таблица 16. Определение величины рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка		<a href="https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale/lot_2068370761?utm_referrer=https%3A%2F%2Fufa.domclick.ru%2F">https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale/lot_2068370761?utm_referrer=https%3A%2F%2Fufa.domclick.ru%2F</a>	<a href="https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale/lot_2068661073">https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale/lot_2068661073</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/343785488/">https://dom.mirkvartir.ru/343785488/</a>
Местонахождение	Республика Бурятия, р-н Баргузинский, с Максимиха	Республика Бурятия, Баргузинский район, с. Максимиха	Республика Бурятия, Баргузинский район, с. Максимиха	Республика Бурятия, р-н Кабанский, с Сухая
кадастровый номер	03:01:140108:487	03:01:140108:509	03:01:140108:480	03:09:640101:244
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства и размещения объектов рекреационного назначения	Гостиничное обслуживание	Для строительства и размещения объектов рекреационного назначения	Для строительства объектов рекреационного назначения
Оцениваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена продажи (предложения), руб.		7 000 000	3 500 000	10 000 000
Общая площадь, кв.м.	<b>796</b>	4 365	2 388	10 000
Цена за 1 кв.м., руб.		1 604	1 466	1 000
<b>Корректировки:</b>				
<b>На торг</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Величина корректировки, %		<b>-17,60%</b>	<b>-17,60%</b>	<b>-17,60%</b>
Скорректированная стоимость, руб.		1 321,4	1 207,7	824,0
<b>Вид оцениваемого права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		1 321,4	1 207,7	824,0
<b>На площадь земельного участка</b>	796	4 365	2 388	10 000
Площадь земельного участка, сот.	7,96	43,65	23,88	100
Величина корректировки, %		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>44,00%</b>
Скорректированная стоимость, руб.		1 321,42	1 207,71	1 186,56
<b>Близость к объектам, повышающим стоимость объекта</b>				
Коэффициент	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,91</b>
Скорректированная стоимость, руб.		<b>1 321,42</b>	<b>1 207,71</b>	<b>1 079,77</b>
<b>На функциональное назначение</b>		<b>0,7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Скорректированная стоимость, руб.		<b>924,99</b>	<b>1 207,71</b>	<b>1 079,77</b>

Вес аналога	1	0,33	0,33	0,34
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.	1 070,91			
Стоимость объекта оценки, руб.	852 446,34			

Таким образом, выбранные аналоги сходны с объектом оценки по следующим параметрам: назначение, передаваемые права, условия финансового расчета, условия продажи. Введение корректировок по перечисленным характеристикам не требуется.

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

$$УВ_i = (1/P_i) / (\sum 1/P_{i_n})$$

где УВ<sub>i</sub> – удельный вес i-го аналога,

P<sub>i</sub> - количество внесенных поправок i-го аналога,

n – количество аналогов

## Определение корректировок

### **Передаваемые права на недвижимость**

В настоящей работе оценивается рыночная стоимость права собственности на земельный участок. Корректировка не проводилась в связи с отсутствием различий по данному элементу сравнения.

**Условия финансирования.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.); 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Проверка информации по объектам – аналогам показала, что условия финансирования по сделкам не имеют существенных отличий от рыночных, поэтому поправка не проводится.

**Условия рынка (дата продажи).** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой. Дата экспозиции объекта оценки и аналогов – период, в полной мере соответствующий среднему для экспозиции объектов аналогичного оцениваемого назначения на открытом рынке при продаже (0,5-1,5 года). Корректировка не требуется

**Торг.** Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставяемого на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

В текущих российских экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о фактических ценах заключенных сделок отсутствует в публичном доступе, поэтому наиболее часто в расчетах используются данные о ценах предложения объектов.

Все отобранные объекты были предложены для продажи. В процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда.

Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». Корректировка для аналогов принята по данным "Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» под редакцией

Лейфера Л.А 2024 г., корректировка на торг для земель под объекты рекреации на максимальном уровне составляет 17,6%

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6% 14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4% 13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6% 19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7% 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0% 17,6%

**Местоположение.** Данная корректировка не проводилась в связи с отсутствием различий по данному элементу сравнения.

**Масштаб.** Корректировка проводилась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А 2024 г. для аналога №3:

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,44	1,72	1,94							
50-100	0,70	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,67	1,71	1,74	1,78
100-200	0,58	0,83	1,00	1,13	1,21	1,29	1,34	1,39	1,43	1,46	1,49
200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,29	1,32
300-400		0,69	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,22
400-500		0,65	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15
500-600		0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11
600-700		0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,07
700-800		0,59	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900		0,57	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,67	0,76	0,82	0,87	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

Расчет корректировки на площадь

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
796	4 365	2 388	10 000
Корректировка	0,00%	0,00%	44,00%

**Близость к объектам, повышающим стоимость объекта.** Корректировка проводилась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А 2024 г. для аналога №3, который очень близко расположен к озеру Байкал, в размере 0,91:

Таблица 357. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,74	0,89
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

**На функциональное назначение.** Корректировка проводилась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А 2024 г. для аналога №1 в размере 0,7:

Таблица 246 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,47	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,71	0,57	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,57	0,44	0,70
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,35	0,23	0,47

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха по состоянию на 02.09.2025 года с учетом округления составила 852 000 рублей.**

Таблица 17. Определение величины рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики/корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Аналог №1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Адрес	Бурятия респ, г. Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ПГСК № 35, бокс №31	Бурятия респ, г. Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ПГСК № 35	Бурятия респ, Улан-Удэ, ул. Пирогова, 34	Бурятия респ, г. Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ГСК №67, бокс 13.
Источник		<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_4311472230?context=H4sIAA_AAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5SjltiOjE7T_x01WUfAAAA">https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_4311472230?context=H4sIAA_AAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5SjltiOjE7T_x01WUfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2661192801?context=H4sIAA_AAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5SjltiOjE7T_x01WUfAAAA">https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2661192801?context=H4sIAA_AAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5SjltiOjE7T_x01WUfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_7590883435?context=H4sIAA_AAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5SjltiOjE7T_x01WUfAAAA">https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_7590883435?context=H4sIAA_AAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5SjltiOjE7T_x01WUfAAAA</a>
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Цена предложения, руб.		800 000	750 000	870 000
Общая площадь, кв.м	13	16	20	17
Стоимость 1 кв.м., кв.м.		50 000	37 500	51 176
<b>Корректировка на уторгование</b>		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
Дата предложения	Август 2025	Август 2025	Август 2025	Август 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Условия продажи		Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Стоимость после взаимозависимых корректировок		45 000	33 750	46 059
Местоположение	Бурятия респ, г. Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ПГСК № 35, бокс №31	Бурятия респ, г. Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ПГСК № 35	Бурятия респ, Улан-Удэ, ул. Пирогова, 34	Бурятия респ, г. Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ГСК №67, бокс 13.
<b>Корректировка на местоположение</b>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		45 000	33 750	46 059
Оцениваемая площадь, кв.м	13,0	16,0	20,0	17,0
<b>Корректировка на разницу в площади</b>		<b>1,04</b>	<b>1,08</b>	<b>1,05</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		46 620	36 315	48 224
Материал дома	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный	Железобетонный
<b>Корректировка на материал дома</b>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		46 620	36 315	48 224
<b>Физическое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		46 620	36 315	48 224
<b>Коммуникации</b>	электричество	все	все	все
Корректировка, руб/кв.м.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		46 620	36 315	48 224
весовые коэффициенты	1,00	0,33	0,34	0,33
<b>Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.</b>	<b>43 645</b>			
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>567 000</b>			

### Объяснение вводимых корректировок:

**Передаваемые права на недвижимость.** Данный элемент сравнения поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении стоимости, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютном праве: полном праве собственности на здание, сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли – продажи объекта недвижимости, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость недвижимости, а, следовательно, и цену продаж. У оцениваемого объекта, как и у объектов-аналогов, передается право собственности. Корректировка отсутствует.

**Условия финансирования.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.); 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Проверка информации по объектам – аналогам показала, что условия финансирования по сделкам не имеют существенных отличий от рыночных, поэтому поправка не проводится.

**Условия рынка (дата продажи).** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой. Дата экспозиции объекта оценки и аналогов – период, в полной мере соответствующий среднему для экспозиции объектов аналогичного оцениваемого назначения на открытом рынке при продаже (0,5-1,0 года). Корректировка не требуется.

**Торг.** Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». Корректировка для аналогов принята по данным **СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. Индивидуальные гаражи** (<https://appru.ru/sprav/2024p1/indgar/torg.html>) на среднем уровне 0,90.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактические сделки	-	-	1,0
Предложения:			
- Капитальные гаражи	0,86	0,94	0,90
- Машинместа	0,92	0,98	0,95

**Местоположение.** Главным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является его местоположение. Объект оценки и аналоги находятся в близости друг от друга, корректировка не проводилась в связи с отсутствием различий по данному элементу сравнения.

**Площадь.** Корректировка проводилась согласно данным сайта статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>)

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,721
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,686

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub>– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
13	16	20	17
$K=(S_o/S_a)^{-0,17}$	1,04	1,08	1,05

**Корректировка на материал дома.** Корректировка не проводилась в связи с отсутствием различий по данному элементу сравнения

**Физическое состояние.** Корректировка не проводилась, поскольку все объекты находятся в хорошем состоянии.

**Таким образом, рыночная стоимость гаража с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7 по состоянию на 02.09.2025 года с учетом округления составила 567 000 рублей.**

**Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки.**

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки была определена с учетом допущений и ограничивающих условий одним подходом на дату оценки. Используемые подходы для расчета стоимости объекта оценки, дали следующие результаты:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7	не применялся	<b>567 000</b>	не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха	не применялся	<b>852 000</b>	не применялся

Поскольку при определении стоимости объектов оценки был использован только сравнительный подход, обоснован отказ от применения прочих подходов, итоговая стоимость объектов будет равна стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Весовой коэф.	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэф.	Доходный подход, руб.	Весовой коэф.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1.	Нежилое помещение с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7	не применялся	0,0	567 000	1,0	не применялся	0,0	<b>567 000</b>
2.	Земельный участок с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха	не применялся	0,0	852 000	1,0	не применялся	0,0	<b>852 000</b>

Таким образом, величина рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7, по состоянию на 09.02.2025 г. составляет с учетом округления:  
**567 000 (пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.**

Величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха по состоянию на 09.02.2025 г. составляет с учетом округления:  
**852 000 (восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей.**

Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата  
**5.5. Итоговая стоимость объекта оценки**

Таким образом, в результате проведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему заключению:

Величина рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 03:24:000000:48195, общей площадью 13 кв.м., 1 этаж, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р. Октябрьский, ПГСК №35, бокс 31 с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 03:24:033507:7, по состоянию на 09.02.2025 г. составляет с учетом округления:  
**567 000 (пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.**

Величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 03:01:140108:487 категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и размещения объектов рекреационного назначения, общая площадь 796 кв.м., адрес: Республика Бурятия, р-н Багузинский, с. Максимиха по состоянию на 09.02.2025 г. составляет с учетом округления:  
**852 000 (восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей.**

Частнопрактикующий оценщик  
 Суворова Ирина Сергеевна: \_\_\_\_\_

**5.6. Ограничения и пределы применения полученного результата**

Результаты оценки могут быть использованы только для целей оценки - определение рыночной стоимости права собственности для продажи. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.

**6. Информация, применяемая оценщиком для определения стоимости объекта оценки**

Таблица 20

Раздел отчета	Используемые данные / Источник получения	
Обзор региона и рынка	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/b9f0b68b933bdf7ea0a549b22ecf97de/o_te_kushchey_cenovoy_situacii_11_iyunya_2025_goda.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/b9f0b68b933bdf7ea0a549b22ecf97de/o_te_kushchey_cenovoy_situacii_11_iyunya_2025_goda.pdf</a> <a href="https://ulan.mk.ru/economics/2025/02/28/ceny-na-zhile-v-buryatii-prodolzhayut-rasti.html">https://ulan.mk.ru/economics/2025/02/28/ceny-na-zhile-v-buryatii-prodolzhayut-rasti.html</a>	
Анализ рынка объекта оценки	- Сведения, размещаемые агентствами недвижимости и в компьютерной сети Internet: <a href="https://ulan-ude.domclick.ru/c">https://ulan-ude.domclick.ru/c</a> , <a href="http://www.avito.ru/irn.ru">www.avito.ru/irn.ru</a> , <a href="https://ulan-ude.cian.ru/">https://ulan-ude.cian.ru/</a> <a href="http://www.torgi.gov.ru">www.torgi.gov.ru</a> ; <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> и др.	
Оценка объекта сравнительным	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	Данные предоставлены Заказчиком

подходом	Сведения о предложениях к продаже, сопоставимых с объектом оценки	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>
	Корректировки	"Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А 2024 г. <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti</a> <a href="https://appra.ru/sprav/2024p1/indgar/torg.html">https://appra.ru/sprav/2024p1/indgar/torg.html</a>

Информация, полученная от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица подтверждена:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

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

Наименование документа или характеристика информации	Компетентность источника информации, независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки	Профессиональное суждение оценщика о признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной	Источник информации – заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лица, эксперты рынка, отрасли, а также другие источники
Выписка из ЕГРН на 14.05.2025г. на гараж с кадастровым номером 03:24:000000:48195 Выписка из ЕГРН на 14.05.2025г. на земельный участок кадастровым номером 03:01:140108:487	Компетентный источник, низкая степень зависимости от Заказчика	Надежная, достоверная, существенная	Заказчик

Подтверждение заказчиком оценки, правообладателем объекта оценки или иным уполномоченным ими лицом, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

8. Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

-не предусмотрено

9. Иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки

-необходимость отсутствует

**9.1. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки**

-отсутствуют

10. Наиболее эффективное использование, определяемое с точки зрения участников рынка

-в качестве гаража и земельного участка для строительства и размещения объектов рекреационного назначения.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Фотографии объекта оценки





8







Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	03:24:000000:48195

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Хривян Мария Борисовна, 02.05.1989, СНИЛС 124-887-035 79, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 81 08, номер: 258696, выдан: Отделение УФМС России по Республике Бурятия в Прибайкальском районе 21.05.2009
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 03-03-01/243/2013-9, 11.06.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи помещения с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка, 29.05.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 10

Данные актуальны на 14.05.2025

Вид объекта	Помещение	
Кадастровый номер	03:24:000000:48195	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/061/2025-20, 30.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 542869109/0322 (177992/23/03022-ИП), 29.04.2025, выдан Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Улан-Удэ № 1
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/061/2025-17, 30.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 542868727/0322 (89894/23/03022-ИП), 29.04.2025, выдан Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Улан-Удэ № 1
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.3	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/061/2025-15, 30.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 542868727/0322 (89894/23/03022-ИП), 29.04.2025, выдан Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Улан-Удэ № 1



Лист 4 из 10

Данные актуальны на 14.05.2025

Вид объекта	Помещение	
Кадастровый номер	03:24:000000:48195	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.4	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/061/2025-18, 30.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 542868727/0322 (89894/23/03022-ИП), 29.04.2025, выдан Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Улан-Удэ № 1
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.5	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/061/2025-16, 30.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 542868727/0322 (89894/23/03022-ИП), 29.04.2025, выдан Октябрьское районное отделение судебных приставов г. Улан-Удэ № 1
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.6	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/058/2024-13, 29.08.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 806684135/3816, 26.08.2024, выдан Правобережное ОСП г. Иркутска ГУФССП России по Иркутской области



Лист 5 из 10

Данные актуальны на 14.05.2025

Вид объекта	Помещение	
Кадастровый номер	03:24:000000:48195	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.7	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/048/2024-12, 28.08.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 802523439/3816, 26.08.2024, выдан Правобережное ОСП г. Иркутска ГУФССП России по Иркутской области
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.8	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/061/2024-10, 01.08.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 800030277/3816, 24.07.2024, выдан Правобережное ОСП г. Иркутска ГУФССП России по Иркутской области
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.9	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/048/2023-8, 13.11.2023
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 685083040/0324, 06.11.2023, выдан Железнодорожное РОСП г. Улан-Удэ УФССП России по Республике



Лист 6 из 10

Данные актуальны на 14.05.2025

Вид объекта	Помещение	
Кадастровый номер	03:24:000000:48195	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.7	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/048/2024-12, 28.08.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 802523439/3816, 26.08.2024, выдан Правобережное ОСП г. Иркутска ГУФССП России по Иркутской области
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.8	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/061/2024-10, 01.08.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 800030277/3816, 24.07.2024, выдан Правобережное ОСП г. Иркутска ГУФССП России по Иркутской области
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.9	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/048/2023-8, 13.11.2023
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 685083040/0324, 06.11.2023, выдан Железнодорожное РОСП г. Улан-Удэ УФССП России по Республике



Лист 6 из 10

Данные актуальны на 14.05.2025

Вид объекта	Помещение	
Кадастровый номер	03:24:000000:48195	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.12	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/048/2021-3, 13.04.2021
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 450710379/3816, 09.04.2021, выдан Правобережное ОСП г. Иркутска УФССП России по Иркутской области
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.13	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:24:000000:48195-03/048/2020-2, 28.12.2020
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 429883789/3816, 24.12.2020, выдан Правобережное ОСП г. Иркутска УФССП России по Иркутской области



Лист 8 из 10

Данные актуальны на 14.05.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	03:24:000000:48195
1.2	Лепихина Ольга Евгеньевна, 28.05.1962
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 03-03-01/300/2012-246, 05.09.2012
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	11.06.2013, 03-03-01/243/2013-9
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 9 из 10

Данные актуальны на 14.05.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	03:24:000000:48195
1.3	Парненко Василий Анатольевич, 30.05.1980
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 03-03-01/359/2011-113, 03.11.2011
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	05.09.2012, 03-03-01/300/2012-246
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Персылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 10 из 10

Данные актуальны на 14.05.2025



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Республике Бурятия

Дата выдачи: 11.06.2013 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи помещения с 1/50 доли в праве общей долевой собственности земельного участка от 29.05.2013 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Хримян Мария Борисовна, дата рождения: 02.05.1989 г. Место рождения: гор. Улан-Удэ. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 08 №258696, код подразделения 030-033, дата выдачи 21.05.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделение УФМС России по Республике Бурятия в Прибайкальском районе. Адрес постоянного места жительства: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Пирогова, дом №34, кв. 25.

**Вид права:** общая долевая собственность: 1/50

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для строительства гаражей. Площадь: 827 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Пирогова

**Кадастровый (или условный) номер:**

03:24:033507:7

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/243/2013-10

**Регистратор:**



/ Ишеева Э. Б. /

03-АА 345984



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	03:01:140108:487

**Сведения об основных характеристиках объекта**

Номер кадастрового квартала	03:01:140108
Дата присвоения кадастрового номера	04.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Республика Бурятия, р-н Баргузинский, с Максимики
Площадь, м²	796, Уточненная площадь, погрешность 9,0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	77689,6
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	03:01:140108:197
Виды разрешенного использования	Для строительства и размещения объектов рекреационного назначения
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Алтыняникова Валентина Александровна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Хривян Мария Борисовна



Лист 1 из 6

Данные актуальны на 14.05.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	03:01:140108:487

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Хривян Мария Борисовна, 02.05.1989, СНИЛС 124-887-035 79, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 81 08, номер: 258696, выдан: Отделение УФМС России по Республике Бурятия в Прибайкальском районе 21.05.2009
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 03:01:140108:487-03/001/2017-2, 31.08.2017
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 23.08.2017
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 03:01:140108:487-03/058/2024-15, 29.08.2024
	Предмет	03:01:140108:487
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 806684135/3816 выдан 26.08.2024 Правобережное ОСП г. Иркутска ГУФССП России по Иркутской области








Лист 2 из 6

Данные актуальны на 14.05.2025










## Информация, используемая в расчетах для сравнительного подхода

4.4 [www.avito.ru](http://www.avito.ru) **Гараж, 17 м² на продажу в Улан-Удэ | Га...**     67% 


Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

### Гараж, 17 м²




**870 000 ₽**

Реклама [Bankki](#)  
Устройтесь в Т-Банк даже без опыта  
Подробнее 

[Показать телефон](#)  
в 930 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! 

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Марина**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2021  
[Документы проверены](#) [Эковклад: -19 кг CO₂](#)

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

#### О гараже

Площадь: 17 м²      Охрана: Нет  
Тип гаража: Железобетонный

#### О гараже

Площадь: 17 м²  
Тип гаража: Железобетонный

Охрана: Нет

#### Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, гаражно-строительный кооператив № 67, с66  
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

#### Описание

**ДОКУМЕНТЫ НА ПОМЕЩЕНИЕ И НА ЗЕМЛЮ**

Продам капитальный гараж с хорошим местоположением. Близко от трассы! г Улан-Удэ, ГСК №67, бокс 13.

Площадь 17 кв.м.


Свет в гараже есть. Также уличное освещение, что очень важно в зимнее время!

В гараже имеется смотровая яма. И отделение для хранения заготовок. Вблизи автомойка и шиномонтажная мастерская.

№ 7590883435 · 25 августа в 13:13 · 229 просмотров (+33 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**870 000 ₽**

Реклама [Bankki](#)  
Устройтесь в Т-Банк даже без опыта  
Подробнее 

[Показать телефон](#)  
в 930 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! 

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Марина**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2021  
[Документы проверены](#) [Эковклад: -19 кг CO₂](#)

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

<https://www.avito.ru/ulan->

[ude/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_17\\_m\\_7590883435?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfaOD\\_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_7590883435?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

## Гараж, 20 м²

♥ Добавить в избранное | ≡ Сравнить | 📌 Добавить заметку



### 750 000 ₽

Реклама **Banki.ru**  
Устройтесь в Т-Банк даже без опыта  
Подробнее



**Показать телефон**  
в xxx-xxx-xx-xx

**Александр**  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2019



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 20 м² | Охрана: Нет  
Тип гаража: Железобетонный

### Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Пирогова, 34  
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

**Александр**  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2019



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Описание

Продаю ж/б гараж, 20 кв.м., свет, большие утепленные ворота, глубокий подвал.

№ 2661192801 · 18 августа в 13:35 · 3729 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_20\_m\_2661192801?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

# Гараж, 16 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



## О гараже

Площадь: 16 м² Охрана: Нет  
Тип гаража: Железобетонный

## Расположение

Республика Бурятия, г.о. Улан-Удэ, Октябрьский район  
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

## Описание

Продам или обменяю на авто

№ 4311472230 · 26 августа в 19:40 · 1096 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

# 800 000 ₽

Реклама [attabank.ru](#)  
Кэшбэк до 100% в «Петёрочке»  
[Подробнее](#)



Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Шота  
Частное лицо  
На Авито с января 2022



6 объявлений пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Шота  
Частное лицо  
На Авито с января 2022



6 объявлений пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_16\_m\_4311472230?context=H4sIAAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Москва Партнер

Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 14 Риелторы самолет



7 000 000 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 43,65 сот.

Республика Бурятия, Баргузинский район, с. Максимиха

Площадь участка 43,65 сот.

Тип сделки Свободная продажа

Информация из Росреестра

Участок Данные от 11.07.2025

Информация из Росреестра

Участок Данные от 11.07.2025

Кадастровая стоимость 952 880 ₽

Категория земель Земли населенных пунктов

Разрешенное использование Гостиничное обслуживание

Ипотека от Сбербанка Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов Постройте дом с проверенной компанией

Обновлено 21 августа 15 0

Описание

Продается отличный участок для ведения бизнеса в самом популярном месте на озере Байкал - с. Максимиха!

Большой участок площадью 43,65 сотки на первой линии с видом разрешенного использования - Гостиничное обслуживание! Участок в собственности. Подключение электричества будет производиться от опор, расположенных вдоль дороги.

Успейте приобрести перспективный объект недвижимости, его стоимость будет только расти! Звоните, ответим на все вопросы

Код пользователя: 164912 Номер в базе: 9047178 Скрыть

Дугарова Анастасия Нансареевна Продавец Этажи

Показать телефон

Записаться на просмотр

Продавец отключил чаты. Написать ему не получится, но можно позвонить.

Домклик Сбер

Показать телефон

Записаться на просмотр

Продавец отключил чаты. Написать ему не получится, но можно позвонить.

Домклик Сбер

«Регистрация и расчёты» - от 2 000 ₽

Для участков и домов

Подробнее

3 500 000 ₽

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Участок, 24 сот., ИЖС

Республика Бурятия, Баргузинский район, с. Максимиха

Тип участка  
ИЖС

Площадь участка  
24 сот.

Подробнее

Ипотека от Сбербанка  
Рассчитайте свою ипотеку



Каталог проектов домов  
Постройте дом с проверенной компанией



Обновлено 27 августа 25 2

### Описание

3 соседних участка по 8 соток. Итого 24 сотки. Рядом с дорогой, есть подъездные пути, место для парковки.  
Хороший вариант для строительства туристической базы. Участок ровный. Есть столбы электропередач 380.  
Отмечиван.  
Кадастровый номер :  
03:01:140108:480  
03:01:140108:481  
03:01:140108:482 [Скрыть](#)

Наталья  
Продавец

Показать телефон

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Заказать звонок

Домклик  
СБЕР

«Регистрация и расчёты» – от 2 000 ₽

Для участков и домов

Подробнее

https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale\_\_lot\_\_2068661073

республика Бурятия · Кабанский р-н · с. Сухая · Выберите [улицу](#)

### Продам участок, 100 соток

размещено 22.06.23 в 05:19, обновлено 21.06.25 в 16:04



10 000 000 ₮ 100 000 ₮/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец: 68597523  
Частное лицо  
1 объявление

ПОЗВОНИТЬ

**ЛЕСНАЯ СИМФОНИЯ**  
КВАРТИРА У РЕКИ  
ОТ 20 900 РУБ./МЕС.  
**ГРАНЕЛЬ**

Закончите настройку Яндекс

[yandex.ru](#)

Подробнее

100 соток  
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

10 000 000 ₮  
СТОИМОСТЬ

республика Бурятия, Кабанский р-н, с. Сухая

Продам земельный участок на берегу озера Байкал! Характеристики участка: Площади: 100 соток (1 Га) Кадастровый номер: 03:09:640101:244 Категория земли: Земли населенных пунктов. Разрешенный вид использования: Для строительства объектов рекреационного назначения. Преимущества и местоположения участка: Участок расположен на живописном берегу оз. Байкал (300 метров до берега). Рядом с Земельным участком находится "Термальный лечебный источник". Расстояние от города Улан-Удэ 150 км. Местоположение и разрешенное использование позволяет организовать строительство туристических баз, домов отдыха, санаториев, кемпингов, яхт-клубов, домов рыбаков и охотников, детских и спортивных лагерей. Участок в собственности!

Связаться с продавцом

68597523  
Частное лицо  
1 объявление

ПОЗВОНИТЬ

Интернет и ТВ выгодный тариф от Уфанет

[lp.ufanet.ru](#)

Хлебопечки Moulinex

[проездную ШКОЛА](#)

[moulinex.ru](#)

Уфа: студии в Деме от 13 600 ₮/мес.

[quiz.brestbrest.ru](#)

<https://dom.mirkvartir.ru/343785488/>



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

СУВОРОВА  
Ирина Сергеевна

ИНН 027717617875

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«**НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ**»

(включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО "НКСО" от 07 апреля  
2011 года №77

Президент



Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 02056

Дата выдачи 07 апреля 2011 года

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2773406324**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «05» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Суворова Ирина Сергеевна</b> 450037, Башкортостан, г. Уфа, ул. Комсомольская, д. 106, кв 229 Паспорт 8006 № 079186 Выдан Орджоникидзевским РУВД города Уфы респ. Башкортостан от 19.12.2006 код 022005
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.04.2025 г. по 24 часа 00 минут 31.03.2026 г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.04.2019 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно Договору страхования
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2773406324 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми  
 Правилами страхования ознакомлен и согласен.





Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН  
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 2 ПО РЕСПУБЛИКЕ  
БАШКОРТОСТАН  
(Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике  
Башкортостан)  
ул. Российская, 72/2, г.Уфа, 450055  
Телефон:347-224-85-28, Телсфакс:  
www.nalog.ru

05.10.2020 № 573913396  
На № \_\_\_\_\_

**УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Суворова Ирина Сергеевна  
проживающий(ая) по адресу 450054, РОССИЯ, , г Уфа, , ул Комсомольская, 106, , 229

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
02.10.2020

Вы поставлены на учет 03.08.2020  
в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №2 по

0	2	7	6
---	---	---	---

  
Республике Башкортостан

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: 

0	2	7	7	1	7	6	1	7	8	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной  
инспекции Федеральной налоговой службы №  
2 по Республике Башкортостан

  
М.П. \_\_\_\_\_  
Р. Г. Ахметов

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042748-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан Суворовой Ирине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » августа 20 27 г.

АО «ФРЦ» ИНН 5027003877 ОГРН 5027003877