

Дата: 15.01.2026

Место составления: г.Москва

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Бурятия
Номер дела	A10-4671/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 12.09.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 01.09.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	01.09.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих саморегулируемая организация "Центральное агентство арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0036 от 05.12.2011
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью «Страховой Дом "БСД"»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№16356/700/25 от 06.05.2025, действителен с 14.05.2025 г. по 13.05.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	108821, Москва, а/я 1040

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Нечаева Наталья Николаевна (ранее присвоенная фамилия - Сухоруких)
Дата рождения	21.03.1977
Место рождения	с.Быстрый Исток Быстроистокский район Алтайский край
ИНН	031203099677
СНИЛС	103-835-502 29
Место жительства	регистрация по месту жительства: 671837, Республика Бурятия, село Уладый, ул Верховская, д 31

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего

обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе:

1. Сайт Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/>);
2. Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера. Полная версия (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород-2022 г.);
3. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.gov.ru/>;
4. Геоинформационный портал НСПД <https://nspd.gov.ru/map>;
5. Распоряжение Министерства имущества РФ от 06.03.2002 года №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
6. Настольная книга практикующего оценщика, составители В.А. Вольнова, Д.М. Хлопцов, ЦЭРИС, Новосибирск, 2013 год;
7. Сайт объявлений <https://www.avito.ru/>;
8. Сайт Архив оценщика <https://архивоценщика.рф/>;
9. Сайт https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/1025/;
10. Сайт <https://egov-buryatia.ru/mizo/activities/zemelnye-otnosheniya/otsenka-zemel/rezultaty/2022/>
11. Статья «О скидке на торг» (автор Шогин В. А.) журнал «Вопросы оценки» №03(115) 2024.

Физические свойства объектов недвижимости описаны на основании данных Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-170812084 от 09.09.2025 года, а также данных геоинформационного портала НСПД <https://nspd.gov.ru/map>.

Здание

<i>Наименование фактора</i>	<i>Значение фактора</i>
Кадастровый №	03:12:290101:163
Вид права	Право собственности
Обременения	Запрещение регистрации
Группа капитальности	IV
Год постройки	2015
Этажность	1
Общая площадь, м²	54,3

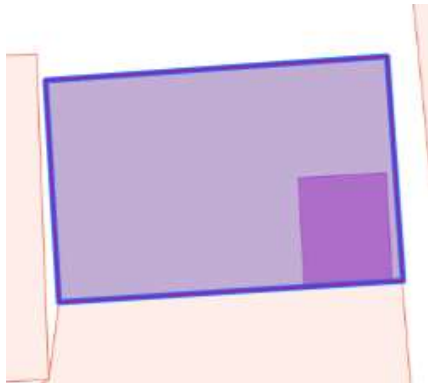
Крыша	Данных нет																		
Стены	Деревянные																		
Полы	Деревянные/линолеум																		
Внутренняя отделка	Простая																		
Коммуникации	Отопление - печное, электроснабжение - центральное																		
Позтажный план	Данных нет																		
Общее состояние внутренней отделки	<p>Для определения физического состояния методом экспертных оценок Специалист воспользовался укрупненной шкалой физического износа объектов недвижимости, приведенной в источнике: Настольная книга практикующего оценщика, составители В.А. Вольнова, Д.М. Хлопцов, ЦЭРИС, Новосибирск, 2013 год</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Состояние объекта</th> <th>Характеристики физического состояния</th> <th>Физический износ, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отличное</td> <td>Практически новый объект</td> <td>-15</td> </tr> <tr> <td>Хорошее</td> <td>Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации</td> <td>5-35</td> </tr> <tr> <td>Удовлетворительное</td> <td>Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации</td> <td>5-60</td> </tr> <tr> <td>Неудовлетворительное</td> <td>Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации</td> <td>0-80</td> </tr> <tr> <td>Аварийное</td> <td>Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости</td> <td>0-100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Техническое состояние объекта недвижимости на основании предоставленных фотографий определено как «удовлетворительное», что соответствует диапазону физического износа от 35 до 360 %. Техническое состояние объекта оценки наиболее соответствует среднему значению интервала, равному 47,5%.</p>	Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ, %	Отличное	Практически новый объект	-15	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	5-35	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	5-60	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	0-80	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	0-100
	Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ, %																
	Отличное	Практически новый объект	-15																
	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	5-35																
	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	5-60																
	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	0-80																
	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	0-100																





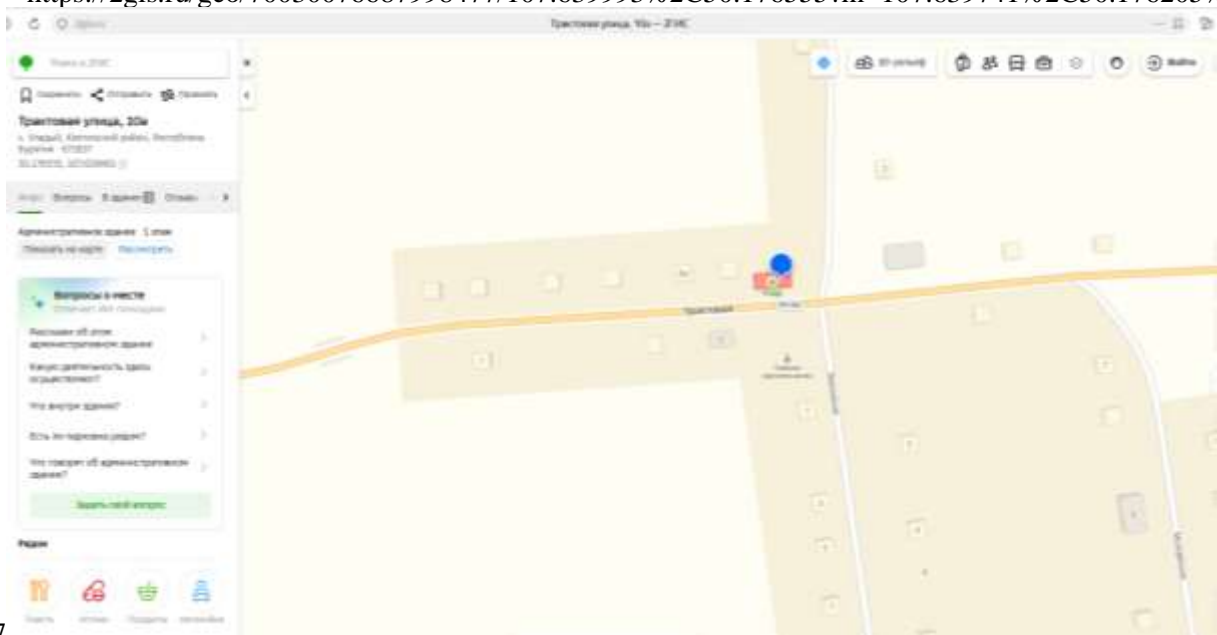
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

<i>Наименование фактора</i>	<i>Значение фактора</i>
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Кадастровый номер	03:12:290101:162
Местоположение	Российская Федерация, Республика Бурятия, Кяхтинский муниципальный район, сельское поселение Малокударинское, с Уладый, ул Тракторная, д 10А
Сведения о правах	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Магазины

Фактическое использование	Магазины
Обременения	Запрещение регистрации
Общая площадь, кв.м.	500
Описание участка	На участке расположено здание магазина
Окружение	Индивидуальная жилая застройка
Кадастровая стоимость, рублей	647 765
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м²	1 295,53
Разработан	Застроен
Затопляемость	Сведения о затопляемости отсутствуют
Форма участка	
Тип дорог	Асфальтированная

Расположение объектов приведено ниже согласно данным

<https://2gis.ru/geo/70030076687998477/107.639993%2C50.176555?m=107.639741%2C50.176205%2F1>




8.17

Согласно п. 10 ФСО-7 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.

Здание относится к сегменту рынка – торговая недвижимость, поэтому в качестве анализа Специалист рассматривал данный сегмент рынка. Также был рассмотрен сегмент продаж земельных участков под коммерческую застройку.

На рынке коммерческой недвижимости Специалист выявил продажи торговых объектов.

Информация о предложениях к продаже торговых объектов в Кяхтинском муниципальном районе и районах ближайших к нему приведена в таблице ниже.



Адрес	Площадь дома, м ²	Цена всего, руб.	Цена 1 м ² , руб.	Дополнительные характеристики	Источник информации
Республика Бурятия, Кяхтинский район, муниципальное образование Первомайское, с. Ара-Алцагат, Сальхитуйская ул., 41	2.2	6 000 000	1 6 077	<p>Этаж 1</p> <p>Тип здания другой</p> <p>Отделка офисная</p> <p>Потолки(м) 2.8</p> <p>Тип парковки на улице</p> <p>Отопление автономное</p> <p>Тип входа с улицы</p> <p>Продаю здание магазина, находится в Кяхтинском районе с.Ара-Алцагат по ул. Сальхитуйская.41,брусовой отдельный новый дом площадью 62,2 кв.м, кроме того имеется отдельное складское помещение 36 кв.м, склад-сарай, гараж под авто, тепляк 14 кв.м с печным отоплением. В магазине имеется стеллажи, 3 морозильных ларя, 2 холодильные витрины и прочее. Магазин и земля в собственности(кадастровый номер 03-03-12/007/2009-427, земля кад.номер 03:12:020112:18.</p> 	<p>https://архив.оценщика.рф/app/analogue/houses ID на источнике 7235557131</p> <p>21.10.2025</p>

<p>Республика Бурятия, Хоринский р-н, с. Хоринск, Октябрьская ул., 26А</p>	<p>6</p>	<p>5 000 000 1</p>	<p>7 857</p>	<p>Этаж 1 Тип Здания жилой дом Отделка чистовая Потолки(м)2.5 Тип парковки нет Отопление автономное Электрическая мощность5 Тип входа с улицы</p> <p>Продаю магазин в центре с. Хоринск по ул. Октябрьской, д. 26а, напротив Первой школы. Предлагаем под жилье, ранее с 2016 по 2020 годы проживали сами. Площадь 56 кв.м., подсобное помещение теплое -24 кв.м., холодное - 12 кв.м. Магазин внутри в хорошем состоянии, требуется косметический ремонт, На окнах стеклопакеты. Отопление автономное, вода - труба забита в подполье.</p>	<p>https://архив.оценщика.рф/app/analogue ID на источнике 4655470938 24.10.2025</p>
--	----------	--------------------	--------------	--	---



<p>Бурятия республика, Тарбагатайский район, Саянтуйское с/пос, Нижний Саянтуй село, Багульник ДНТ, 3-й квартал, 925А</p>	<p>6</p>	<p>000 000³</p>	<p>5 455</p>	<p>Продается магазин с земельным участком 1,79 сотки в поселке Нижний Саянтуй в 50 м от главной оживленной трассы. Объект полностью готов к работе и не требует дополнительных вложений в ремонт или оборудование, что позволяет начать получать доход с первого дня. Земельный участок огорожен, что обеспечивает безопасность и порядок на прилегающей территории. Категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования соответствует функционалу магазина, что исключает юридические сложности. Здание находится в отличном эксплуатационном состоянии: выполнен качественный косметический ремонт, установлена сплит-система для поддержания комфортной температуры.</p> 	<p>https://архив.оценщика.рф/app/analogue ID на источнике 324455173</p> <p>Дата объявления 30.11.2025</p>
---	----------	----------------------------	--------------	---	--

Данные об объектах – земельных участках приведены в таблице ниже

Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена земельного участка, руб.	Цена 1 м ² , руб.	Дополнительная информация	Дата	Источник информации
Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение Гурульбинское, с. Поселье	700	6 500 000	9 285,71	<p>земельный участок в Поселье, находится по первой линии возле школы. Категория земель: Земли населенных пунктов; Виды разрешенного использования: Рынки</p> <p>Кадастровый номер 03:08:380101:8548, участок огорожен</p> 	16.12.2025	<p>https://архивоценщика.рф/app/analogues ID на источнике 7805667880</p>
Республика Бурятия, Улан-Удэ, Приречная ул., 2Вк1	720	5 000 000	944,44	<p>Земельный участок 722 кв.м., удобный подъезд. Кадастровый номер 03:24:032602:144</p> 	18.12.2025	<p>https://архивоценщика.рф/app/analogues ID на источнике 7770137348</p>

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Мокрова, 48	920	500 000 ⁸	239,13 ⁹	Продам участок 9,23 соток за зданием Нашан (Витлас). Прекрасное место под АВТОМОЙКУ, склады, торговые павильоны и т.п. Участок огорожен, построек на участке нет, коммуникаций нет, на первое время предоставляю свет и воду. Центральная холодная вода проходит по участку. ТОРГ! ОГРОМНЫЙ ТРАФИК. Рядом 	11.2025	https://app.xivoценщика.рф/app/analogues_ID на источнике 3500021712
---	-----	----------------------	---------------------	--	---------	--

Расчеты выполнены в рамках Сравнительного подхода, метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м. площади объекта недвижимости.

Обоснование выбранных аналогов

При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, конструктивных особенностей, общей площади.

Таблица расчета стоимости объекта недвижимости – нежилого здания:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты аналоги		
			1	2	3
Стоимость	руб.		1 000 000	1 000 000	3 000 000
Общая площадь	кв.м.	54,3	62,2	56,00	66,0
Площадь земельного участка	кв.м.	-	424	-	179
Стоимость земельного участка	руб.		340 000	340 000	1 020 000
Стоимость без земельного участка	руб.		660 000	660 000	1 980 000
Стоимость за 1 кв.м. без учета ЗУ	руб./кв.м.		10 611	11 786	30 000
Корректировки					
1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	дата	15.01.2026	Октябрь 2025	Октябрь 2025	Ноябрь 2025
корректировка	%		0	0	0

корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		10 611	11 786	30 000
2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)	условие	Продажа	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-15,09	-15,09	-15,09
корректировка	руб./кв.м.		- 1 601	- 1 779	- 4 527
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 010	10 007	25 473
3. Корректировка на местоположение и на близость к объектам, повышающим стоимость объекта	район	Бурятия, Кяхтинский р-н	Бурятия, Кяхтинский р-н	Республика Бурятия, Хоринский р-н	Бурятия респ., Тарбагатайский район
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 010	10 007	25 473
4.Корректировка на расположение относительно красной линии		Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб		0	0	0
скорректированная цена	руб.		9 010	10 007	25 473
5.Корректировка на передаваемые имущественные права	права	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 010	10 007	25 473
6.Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 010	10 007	25 473
7.Корректировка на износ объекта	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 010	10 007	25 473
8.Корректировка на масштаб (общая площадь)	кв.м.	54,30	62,20	56,00	66,00
коэффициент			1,02	1,0049	1,0317
корректировка	%		2,00	0,49	3,17
корректировка	руб./кв.м.		180	49	807
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 190	10 056	26 280
10.Корректировка	качество	Отдельно	Отдельно	Отдельно	Отдельно

на тип объекта	внутренней отделки	стоящее здание, материал стен - дерево	стоящее здание, материал стен - дерево	стоящее здание, материал стен - дерево	стоящее здание, материал стен - дерево
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 190	10 056	26 280
11.Корректировка на наличие мебели и оборудования	Наличие	Оценка проводится при условии отсутствия оборудования	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
корректировка	%		-4,76	0,00	0,00
корректировка	руб.		-437	0	0
скорректированная цена	руб.		8 753	10 056	26 280
скорректированная цена	руб./кв.м.		8 753	10 056	26 280
суммарная корректировка	abs		21,85	15,58	18,26
весовые коэффициенты	%	1	0,400	0,400	0,200
стоимость объекта оценки	руб./кв.м.		12 780		
стоимость объекта оценки	руб.		54,30 кв.м. * 12 780 руб./кв.м. = 693 954		

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка, как традиционно сложившаяся на рынке данного вида недвижимости.

Обоснование выбранных аналогов

При выборе объектов - аналогов внимание уделялось следующим параметрам: категория земельного участка; общая площадь земельного участка, свободные от застройки земельные участки.

Таблица расчета стоимости объекта недвижимости – земельного участка:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты аналоги		
			1	2	3
Цена	руб.		6 500 000	5 000 000	8 500 000
Общая площадь	кв.м.	500	700,00	722,00	920,00
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.		9 286	6 925	9 239
КОРРЕКТИРОВКИ					
1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Дата	15.01.2026	16.12.2025	18.11.2025	18.11.2025
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 286	6 925	9 239
2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)	условие	продажа	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-12,93	-12,93	-12,93

корректировка	руб./кв.м.		- 1 201	- 895	- 1 195
скорректированная цена	руб./кв.м.		8 085	6 030	8 044
3.Корректировка на тип назначения	тип	Магазины	Рынки	Для размещения здания склада	под АВТОМОЙКУ, склады, торговые павильоны
Функциональное назначение участка по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера. Полная версия, стр. 211	Функциональное назначение	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под индустриальную застройку	Под коммерческую застройку
Корректирующий коэффициент	-		1,00	1,67	1,00
корректировка	%		0,00	67,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	4 040	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		8 085	10 070	8 044
4. Корректировка на местоположение	территория	Республика Бурятия, Кяхтинский муниципальный район	Республика Бурятия, Иволгинский р-н	Республика Бурятия, Улан-Удэ	Республика Бурятия, Улан-Удэ
Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району/городскому округу Республики Бурятия для сегмента «Предпринимательство»	руб./кв.м.	2 011,85	1 881,57	3 772,66	3 772,66
корректировка	%		6,92	-46,67	-46,67
корректировка	руб./кв.м.		559	-4 700	-3 754
скорректированная цена	руб./кв.м.		8 644	5 370	4 290
5.Корректировка на передаваемые имущественные права	права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		8 644	5 370	4 290
6.Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		8 644	5 370	4 290
7. Корректировка на масштаб	площадь	500	700,00	722,00	920,00
Коэффициент			1,0878	1,0962	1,1647
корректировка	%		8,78	9,62	16,47
корректировка	руб./кв.м.		759	517	707

скорректированная цена	руб./кв.м.		9 403	5 887	4 997
8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	наличие	Оценка проводится из предположения отсутствия коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 403	5 887	4 997
9. Корректировка на наличие ветхих строений	наличие	-	нет	нет	нет
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		9 403	5 887	4 997
скорректированная цена всего	руб./кв.м.		9 403	5 887	4 997
суммарная корректировка	abs		37,41	145,84	92,54
весовые коэффициенты		1,0	0,333	0,333	0,333
стоимость объекта	руб./кв.м.		6 756		
Итого стоимость объекта	руб.		6 756 * 500 = 3 378 000		

Расчетная стоимость объекта недвижимости определялась путем умножения средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки.

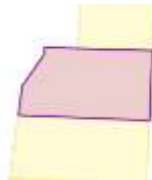
Рыночная стоимость недвижимого имущества составит на 15.01.2026 года:

Наименование	Стоимость, руб.
Здание, назначение: нежилое, общая площадь 54,3 кв.м., кад. № 03:12:290101:163, этажность 1, год постройки 2015, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Бурятия, муниципальный район Кяхтинский, сельское поселение Малокударинское, с Уладый, ул Тракторная, д 10А	693 954
Земельный участок, общая площадь 500 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Магазины, кадастровый № 03:12:290101:162, адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кяхтинский муниципальный район, сельское поселение Малокударинское, с Уладый, ул Тракторная, д 10А	3 378 000

Характеристика месторасположения объекта	
Показатель	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый
Муниципальное	Кяхтинский муниципальный район

образование	
Экологическая обстановка	Благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК с кадастровым №03:12:560101:121

<i>Наименование фактора</i>	<i>Значение фактора</i>
Тип объекта	Объект недвижимости
Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	03:12:560101:121
Местоположение	Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 61
Сведения о правах	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование	Для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	20 685
Окружение	Земли для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость, рублей	31 027,5
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м²	1,5
Разработан	Свободный от застройки
Затопляемость	Сведения о затопляемости отсутствуют
Форма участка	
Тип дорог	Грунтовая
Опасности окружающей среды	7-10 баллов (СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических повышенных районах»)
Климат	Резко континентальный климат с большими годовыми и суточными

	колебаниями температуры воздуха и с неравномерными распределением атмосферных осадков по сезонам года, характерны холодная зима и жаркое лето
Установленный климатический район	1 климатический район, 4 территориальный пояс (общая часть сборников УПВС)

По данным НСПД Геоинформационного портала
https://nspd.gov.ru/map?zoom=16.901430097331122&coordinate_x=3396640.9761550683&coordinate_y=8464480.639003718&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048&baseLayerId=36346

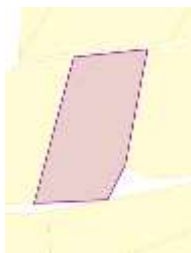


Земельный участок: 03:12:560101:121

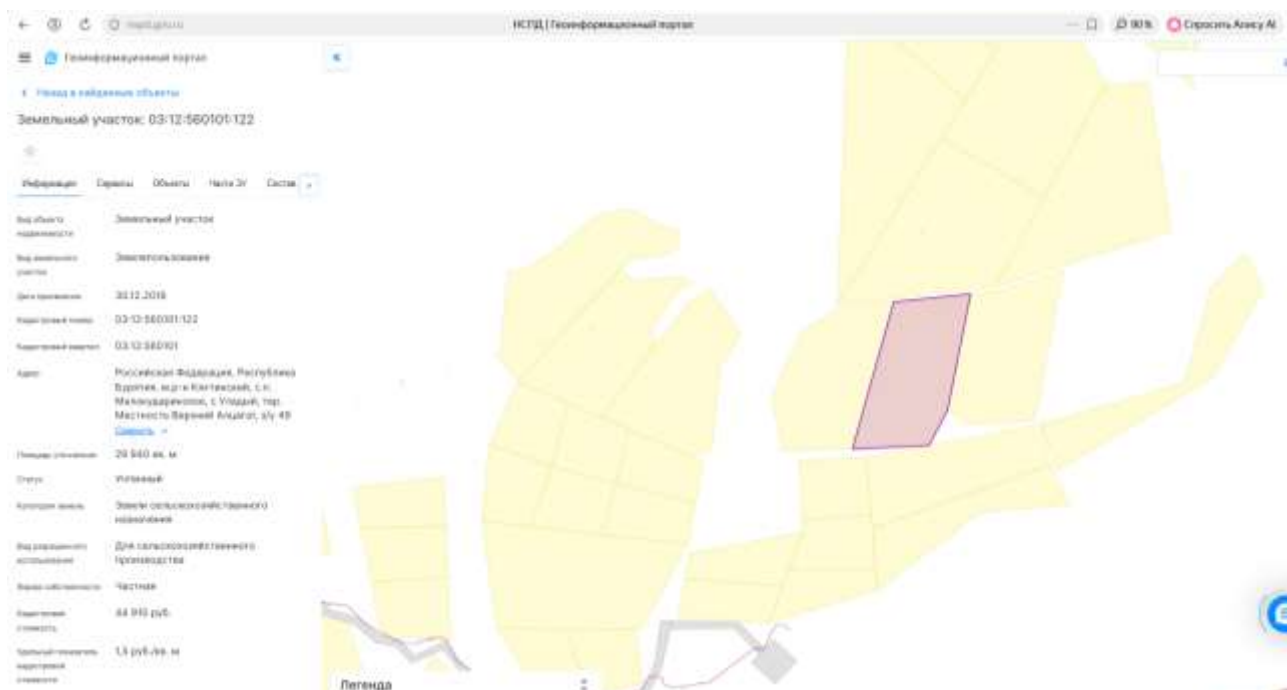
Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	30.12.2016			
Кадастровый номер	03:12:560101:121			
Кадастровый номер	03:12:560101			
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Базальт			
Площадь учтенная	20 685 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства			
Форма собственности	Частная			
Кадастровая стоимость	31 027,5 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	1,5 руб./кв. м			

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК с кадастровым №03:12:560101:122

Наименование фактора	Значение фактора
Тип объекта	Объект недвижимости
Вид объекта	Земельный участок

Кадастровый номер	03:12:560101:122
Местоположение	Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Улады, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 49
Сведения о правах	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование	Для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	29 940
Окружение	Земли для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость, рублей	44 910
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м²	1,5
Разработан	Свободный от застройки
Затопляемость	Сведения о затопляемости отсутствуют
Форма участка	
Тип дорог	Грунтовая
Опасности окружающей среды	7-10 баллов (СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических повышенных районах»)
Климат	Резко континентальный климат с большими годовыми и суточными колебаниями температуры воздуха и с неравномерными распределением атмосферных осадков по сезонам года, характерны холодная зима и жаркое лето
Установленный климатический район	1 климатический район, 4 территориальный пояс (общая часть сборников УПВС)

По данным НСПД Геоинформационного портала
https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК&is_copy_url=true&zoom=16.616311414728614&coordinate_x=11978555.638068229&coordinate_y=6475465.103484032&baseLayerId=36344&theme_id=1&active_layers=36328%2C36049%2C36048&selectedCard=89293648%2C36368%2C03%3A12%3A560101%3A122



Земельный участок: 03:12:560101:122





Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Площадь уточненная	29 940 кв. м
Вид земельного участка	Землепользование	Статус	Учтенный
Дата присвоения	30.12.2016	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер	03:12:560101:122	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый квартал	03:12:560101	Форма собственности	Частная
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 49 Свернуть	Кадастровая стоимость	44 910 руб.
		Удельный показатель кадастровой стоимости	1,5 руб./кв. м

Согласно п. 10 ФСО-7 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.

Оцениваемые земельные участки относятся к сегменту рынка – земельные участки для сельскохозяйственного производства, поэтому в качестве анализа Оценщик рассматривал данный сегмент рынка.

Данные о предложениях к продаже земельных участков приведены в таблице ниже:

Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена земельного участка, руб.	Цена 1 м ² , руб.	Дополнительная информация	Источник информации
Бурятия респ.,Тарбагатайский район,Куйтунское с/пос,Надеино село	70000	500 000	7,14	Участок 7 га сельхозназначения (пашни). Ровный, вдоль Спиртзаводской трассы. Торг уместен.	https://архивоценщика.рф/app/analogues/landPlots ID на источнике321291505 28.09.2025
Республика Бурятия, Тарбагатайский р-н, с. Верхний Саянтуй	56000	500 000	8,93	Земля в собственности с/х назначения, два участка по 2.8 га.,номер на фото 81; 79, расположена на территории села Верхний Саянтуй Тарбагатайского района 	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_988763565?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4bXdwVHM4UmNCbGRiUG1RIj9fWcR4j8AAA 15.01.2026
Бурятия респ.,Прибайкальский район,Р-258 Байкал, 383-й км	72000	400 000	,55	Продам земельный участок для сельскохозяйственного назначения 7.2 гектара! Торг! Кадастровый номер 03:16:510107:388. 	https://архивоценщика.рф/app/analogues/landPlots ID на источнике296184493 08.07.2025

Расчеты выполнены в рамках Сравнительного подхода, метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м. площади земельного участка.

Обоснование выбранных аналогов

При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство площади и назначения.

Расчетная стоимость объекта недвижимости определялась путем умножения средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки.

Таблица расчета стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым № 03:12:560101:121

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты аналоги		
			1	2	3
Цена	руб.		500 000	500 000	400 000
Общая площадь	кв.м.	20 685,00	70 000,00	56 000,00	72 000,00
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м		7,14	8,93	5,56
КОРРЕКТИРОВКИ					
1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Дата	15.01.2026	сен.25	янв.26	июл.25
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		7,14	8,93	5,56
2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)	условие	продажа	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-19,00	-19,00	-19,00
корректировка	руб./кв.м.		-1,36	-1,70	-1,06
скорректированная цена	руб./кв.м.		5,78	7,23	4,50
3.Корректировка на тип назначения	тип	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректирующий коэффициент	-		1,00	1,00	1,00
корректировка	%		0,00	0,00	0,00

корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		5,78	7,23	4,50
4. Корректировка на местоположение	территория	Республика Бурятия, Кяхтинский муниципальный район	Бурятия респ., Тарбагатайский район	Республика Бурятия, Тарбагатайский р-н	Бурятия респ., Прибайкальский район
Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району Республики Бурятия СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" (прочее)	руб./кв.м.	1,5	1,31	1,31	2,95
корректировка	%		14,50	14,50	-49,15
корректировка	руб./кв.м.		0,84	1,05	-2,21
скорректированная цена	руб./кв.м.		6,62	8,28	2,29
5. Корректировка на передаваемые имущественные права	права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		6,62	8,28	2,29
6. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		6,62	8,28	2,29
7. Корректировка на масштаб	площадь	20 685,0	70 000,0	56 000,0	72 000,0
Коэффициент			1,4771	1,3753	1,4905
корректировка	%		47,71	37,53	49,05
корректировка	руб./кв.м.		3,16	3,11	1,12

скорректированная цена	руб./кв.м		9,78	11,39	3,41
скорректированная цена всего	руб./кв.м		9,78	11,39	3,41
суммарная корректировка	abs		81,21	71,03	117,20
весовые коэффициенты		1,0	0,333	0,500	0,167
стоимость объекта	руб./кв.м		9,52		
Итого стоимость объекта	руб.		9,52 * 20 685,0 = 196 900,00		

Таблица расчета стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым № 03:12:560101:122

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты аналоги		
			1	2	3
Цена	руб.		500 000	500 000	400 000
Общая площадь	кв.м.	29 940	70 000,00	56 000,00	72 000,00
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.		7,14	8,93	5,56
КОРРЕКТИРОВКИ					
1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Дата	15.01.2026	сен.25	январ.26	июл.25
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		7,14	8,93	5,56
2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)	условие	продажа	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-19,00	-19,00	-19,00
корректировка	руб./кв.м.		-1,36	-1,70	-1,06
скорректированная цена	руб./кв.м.		5,78	7,23	4,50
3.Корректировка на тип назначения	тип	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Корректирующий коэффициент	-		1,00	1,00	1,00
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		5,78	7,23	4,50
4. Корректировка на местоположение	территория	Республика Бурятия, Кяхтинский муниципальный район	Бурятия респ.,Тарбагатайский район	Республика Бурятия, Тарбагатайский р-н	Бурятия респ.,Прибайкальский район
Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району Республики Бурятия СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" (прочее)	руб./кв.м.	1,5	1,31	1,31	2,95
корректировка	%		14,50	14,50	-49,15
корректировка	руб./кв.м.		0,84	1,05	-2,21
скорректированная цена	руб./кв.м.		6,62	8,28	2,29
5.Корректировка на передаваемые имущественные права	права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		6,62	8,28	2,29
6.Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		6,62	8,28	2,29
7. Корректировка на масштаб	площадь	29 940	70 000,0	56 000,0	72 000,0
Коэффициент			1,3123	1,2219	1,3242

корректировка	%		31,23	22,19	32,42
корректировка	руб./кв.м.		2,07	1,84	0,74
скорректированная цена	руб./кв.м.		8,69	10,12	3,03
скорректированная цена всего	руб./кв.м.		8,69	10,12	3,03
суммарная корректировка	abs		64,73	55,69	100,57
весовые коэффициенты		1,0	0,333	0,500	0,167
стоимость объекта	руб./кв.м.		8,46		
Итого стоимость объекта	руб.		8,46 * 29 940 = 253 300		

Рыночная стоимость объектов недвижимости:

1. земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Общая площадь: 20 685 кв. м., адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 61, кадастровый номер 03:12:560101:121;

2. земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Общая площадь: 29 940 кв. м., адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 49, кадастровый номер 03:12:560101:122, принадлежащих на праве собственности Нечаеву А.А., составит на 15.01.2026 года с учетом ценообразующих факторов:

<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Общая площадь: 20 685 кв. м., адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 61, кадастровый номер 03:12:560101:121	196 900
земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Общая площадь: 29 940 кв. м., адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 49, кадастровый номер 03:12:560101:122	253 300

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 15 января 2026 г.:

<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Здание, назначение: нежилое, общая площадь 54,3 кв.м., кад. № 03:12:290101:163, этажность 1, год постройки 2015, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Бурятия, муниципальный район Кяхтинский, сельское поселение Малокударинское, с Уладый, ул Тракторная, д 10А	693 954

Земельный участок, общая площадь 500 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Магазины, кадастровый № 03:12:290101:162, адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кяхтинский муниципальный район, сельское поселение Малокударинское, с Уладый, ул Тракторная, д 10А	3 378 000
земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Общая площадь: 20 685 кв. м., адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 61, кадастровый номер 03:12:560101:121	196 900
земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Общая площадь: 29 940 кв. м., адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, м.р-н Кяхтинский, с.п. Малокударинское, с Уладый, тер. Местность Верхний Алцагат, з/у 49, кадастровый номер 03:12:560101:122	253 300

Приложения:

1. Выписки ЕГРН Нечаевой Н.Н. и супруга Нечаева А.А.

**Финансовый управляющий
Нечаевой Натальи Николаевны**



В.В. Ростовцева