

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Экспертиза и оценка»**

---

432071, г. Ульяновск, ул. Островского, д. 20, офис 7, тел:(8422) 49 66 99  
ОГРН 1107327002837 от 19.08.2010 г., ИНН 7327055836, КПП 732501001

**ОТЧЕТ №52-2026**

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, наименование: кладовая, площадью 3,2 кв.м., кадастровый номер: 02:55:050202:5387, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32.

Дата оценки: 24 февраля 2026 г.

Дата составления отчета: 24 февраля 2026 г.

Основание для проведения оценки: договор №52-2026 от 24 февраля 2026 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
  2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
  3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ
  4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ
  5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
  6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
    - 6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
    - 6.2. Правовое описание
    - 6.3. Техническое описание объекта оценки
    - 6.4. Анализ местоположения объекта оценки
    - 6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
  7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
  8. АНАЛИЗ РЫНКА
    - 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки
    - 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
    - 8.3. Обзор состояния рынка. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложениях с объектами недвижимости
    - 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости
    - 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости
  9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ
    - 9.1. Основные этапы процесса оценки
    - 9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения
    - 9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом
  10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
  11. ВЫВОД О СТОИМОСТИ
    - 11.1. Итоговая стоимость объекта оценки
  12. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ
- ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

## 1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №52-2026 от 24 февраля 2026 г. Оценщиком ООО «Экспертиза и оценка» была произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, наименование: кладовая, площадью 3,2 кв.м., кадастровый номер: 02:55:050202:5387, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32.

### Данные об объекте оценки.

Объект оценки	Нежилое помещение, наименование: кладовая, площадью 3,2 кв.м., кадастровый номер: 02:55:050202:5387, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32.
Права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Тимербаева Анна Евгеньевна.
Дата оценки	24 февраля 2026 г.
Дата составления отчета	24 февраля 2026 г.

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

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, полученная в рамках подхода, руб.	Не применялся	104 000	Не применялся
Вес подхода	-	1,0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления, руб.	104 000		

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Суждение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование результатов отчета в других целях.

На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений, Оценщиком было сделано следующее заключение:

**Результаты оценки по состоянию на 24 февраля 2026 г.:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, наименование: кладовая, площадью 3,2 кв.м., кадастровый номер: 02:55:050202:5387, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32.	<b>104 000</b> (Сто четыре тысячи) рублей

Оценщик

Д.В. Солотов

Директор ООО «Экспертиза и оценка»

В.А. Борисов



## 2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, наименование: кладовая, площадью 3,2 кв.м., кадастровый номер: 02:55:050202:5387, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32.
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Подробные характеристики объекта оценки содержатся в копиях документов, предоставленных Заказчиком:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.;</li> <li>2. Выписка из ЕГРН от 22.09.2025 г.</li> </ol> <p>Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 6 - «Описание объекта оценки».</p>
Права на объект оценки	<p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель: Тимербаева Анна Евгеньевна.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Право собственности.</p> <p>Ограничения (обременения): не учитываются.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки для целей предоставления по месту требования.
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>2) Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) Дата оценки 24.02.2026 г.;</li> <li>4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование;</li> <li>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> <p>Основания для установления предпосылок стоимости – рыночная стоимость подлежит установлению в соответствии с целями оценки.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	24 февраля 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	Без осмотра.
Дата составления отчета	24 февраля 2026 г.
Срок проведения оценки	24 февраля 2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов, полученных от Заказчика. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности предоставленной информации об объекте оценки Заказчиком. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Осмотр не проводился, оценка проводится на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком.</p>
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют.
Ограничения оценки	Отсутствуют.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Нет данных.
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в виде конкретного числа в рублях Российской Федерации. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует.
Основание для проведения оценки объектов оценки	Договор №52-2026 от 24 февраля 2026 г.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с законом об оценке	Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

### 3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике.

Заказчик:	Финансовый управляющий Тимербаева Вадима Рамиловича Хабибуллин Руслан Ильдарович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 19.08.2025 г. по делу № А07- 20271/25
Паспортные данные:	Паспорт 80 15 №074965, выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Орджоникидзевском районе города Уфы 29.12.2014 г., код подразделения 020-007
Адрес регистрации:	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, кв. 35.

#### Сведения об оценщике.

Фамилия, имя, отчество:	Солотов Дмитрий Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 0011 от «28» октября 2010 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. Свидетельство № 956. Дата включения в реестр 05 марта 2013 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП- I №990937, выдан 21 декабря 2012 г. Институт экономики, управления и права (г.Казань) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042327-1 от 29 июля 2024 г. «Оценка недвижимости». Срок действия квалификационного аттестата до 29.07.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность застрахована в САО «ВСК». Полис страхования ответственности оценщиков № 2300SB40R5119 с 01.06.2023-31.05.2026 год. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2011 года.
Адрес электронной почты:	ekspertiza-ocenka@mail.ru.
Номер контактного телефона:	8(8422)272919.
Место нахождения/почтовый адрес:	432071, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Островского, д.20, оф.7.
Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Иные организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости оценщика:	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

	<p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.**

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка»
ОГРН:	1107327002837
Дата присвоения ОГРН:	19.08.2010г.
Место нахождения/почтовый адрес:	432071 Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Островского, д.20, оф.7
Сведения о страховании юридического лица:	Страховой полис №257300-035-000003, выдан ПАО САК "ЭНЕРГОГАРАНТ", страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 17.12.2025, срок действия: с 20.12.2025 г. по 19.12.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов, полученных от Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Исходные данные в виде документации, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены от Заказчика. Предоставленная документация считается надежной и достоверной. Для целей оценки информация, использованная для анализа рынка и опубликованная на сайтах сети Интернет, а так же полученная в результате интервьюирования представителей предприятий, организаций и Заказчика, считается достоверной. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке. Настоящий Отчет достоверен

только в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешений Оценщика, является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

7. Оценщиком не производилась экологическая и строительная экспертизы объекта оценки. В процессе выполнения расчетов Оценщиком использовались значения объемов и площадей оцениваемого объекта, указанные в документах, предоставленных Заказчиком. Сведения и информация, полученные из документов, предоставленных Заказчиком, принимаются как достоверные. Осмотр не проводился, оценка проводится на основании документов, фотографий и информации предоставленных Заказчиком.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. В ходе расчетов в рамках настоящего Отчета Оценщик применял программную оболочку Microsoft Excel: в промежуточных расчетах использовалась функция округления результатов до двух знаков после запятой. Возможны расхождения между результатами, рассчитанными Microsoft Excel, и результатами, полученными с использованием электронного микрокалькулятора. Данное расхождение не превышает 0,5%, и не принимается во внимание.

При проведении оценки учтены допущения и ограничительные условия, описанные выше. Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в задании на оценку. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН от 22.09.2025 г.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### 6.2. Правовое описание.

Перечень данных	Описание	Источник получения
Имущественные права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Тимербаева Анна Евгеньевна.	Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.;
Ограничения и обременения	Не учитываются.	Выписка из ЕГРН от 22.09.2025 г.

### 6.3. Техническое описание объекта.

Перечень данных	Описание	Источник получения
Объект оценки	Нежилое помещение, наименование: кладовая, площадью 3,2 кв.м., кадастровый номер: 02:55:050202:5387, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32	Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.;
Наименование	Кладовая	Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.
Площадь, кв.м.	3,2	Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.
Кадастровый номер	02:55:050202:5387	Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.
Этаж	Подвал	Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.
Назначение	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект оценки	02:55:050202:5336	Выписка из ЕГРН от 03.04.2023 г.
Год ввода в эксплуатацию	2020	<a href="https://lk.rosreestr.ru">https://lk.rosreestr.ru</a>

### Износ и устаревания объекта недвижимости.

Физический износ — это потеря стоимости зданий в результате эксплуатации объекта недвижимости, воздействия природных факторов и факторов времени.

Описание возможных состояний недвижимости и характерными величинами износа приведено ниже:

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

Определение физического износа:

№	Наименование объекта оценки	Оценка состояния	Износ, %
1	Кладовая	Хорошее состояние	10% (среднее значение)

Функциональный износ, или функциональное устаревание, объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа проявляется в устаревшей архитектуре здания, в неудобствах его планировки, инженерном обеспечении, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции. Признаки функционального устаревания не выявлены.

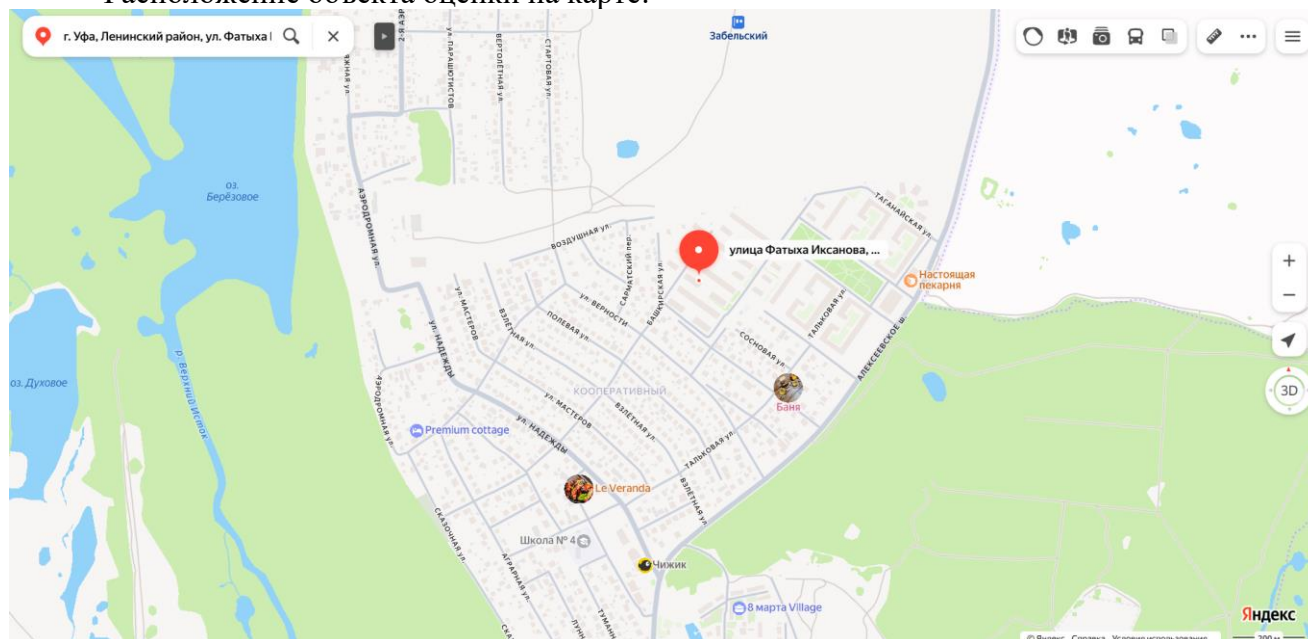
Внешний износ – это снижение стоимости зданий вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленное либо экономическими, политическими или другими факторами. Внешний износ в основном неустраим. Внешний износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости, и относится

как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Месторасположение объекта оценки соответствует его функциональному назначению. Транспортная доступность удовлетворительная. Таким образом, признаки внешнего износа по отношению к объекту оценки не выявлены.

#### 6.4. Анализ местоположения объекта оценки.

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32.
Ближайшая остановка общественного транспорта	Остановка «Эко-парк Сосны», на расстоянии около 800 м, 10 мин., пешком.
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Школа, детский сад, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника, зона отдыха.
Придомовая территория	Стихийная парковка, детская площадка.

Расположение объекта оценки на карте:



<https://yandex.ru>

#### 6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Основные факторы и характеристики, существенно влияющие на его стоимость, такие как местоположение, назначение, техническое и экономическое состояние, объемно-планировочные показатели описаны выше. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - отсутствуют.

### 7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед

проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1) законодательная допустимость, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;

2) физическая возможность, т.е. соответствие ресурсному потенциалу;

3) финансовая целесообразность, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

4) максимальная эффективность, т.е. наибольшая продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из критериев, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. Наиболее эффективное использование должно отвечать всем этим критериям.

Принимая во внимание расположение объекта, физические условия, назначение и экономическую жизнеспособность объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование по первоначальному назначению в качестве кладовой.

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА**

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки.**

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2021 году в России прошли выборы в Государственную Думу, на которой предсказуемо победила партия «Единая Россия». Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне. На региональных выборах также лидирующие позиции занимает партия «Единая Россия». В 2024 году на Президентских выборах уверенно победил В.В. Путин. Таким образом, политические риски смены курса в стране и регионе, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

#### **Основные экономические показатели России.**

(Источник: <https://statistika.ru/index.php/arkhiv-analizov>).

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

№		22/21	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
---	--	-------	-------	-------	-------------------

		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	янв-нояб 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+5,4
7.	Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	+9,0	+2,1	+2,7
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (янв-сент - 116,8 млн. кв.м.)			
	- жилых помещений (янв-нояб - 91,5 кв.м)	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,7
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования (янв-сент - 446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 55,2 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,5
12.	Оборот общественного питания – 3,87 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению –18,1 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- <b>потребительская</b>	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-2,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,4
	- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+5,8
17.	Международные резервы <b>России (ЗВР)</b> , на 16.01.26г: 769,1 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+26,2
18.	Сальдо финансового счета <b>платежного баланса</b> , млрд. долл. США	41,5 млрд.р. за 23г	53,8 млрд.р. за 24г	18,7 млрд.р. за 9 мес 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-окт 2025 года	-1,7 трлн. руб.	+0,6 трлн. руб.	-4,2 трлн. руб.
20.	<b>Государственный внешний долг</b> , на 01.01.26г. 57,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+10,0

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	<b>Ключевая ставка</b> ЦБР с 22.12.25г., %	6,25	21,0	16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <b>Московской биржи</b>	61,91	85,75	75,92
23.	Нефть <b>Brent</b> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,43

### Состояние и перспективы российской экономики.

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения,

машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Западного финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Западного десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижению жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Западного к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

### **Тенденции на рынке недвижимости.**

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Западного, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объемы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113) (см. приложение).

### Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего

минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

### **Перспективы рынка недвижимости.**

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

### **Основные социально-экономические показатели Республики Башкортостан.**

[https://02.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad\\_12\\_80\\_2025.pdf](https://02.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad_12_80_2025.pdf)

Основные показатели, характеризующие итоги января-декабря 2025 г., приведены ниже:

	2025 г.		2025 г. в % к 2024 г.		Справочно: январь-декабрь 2024 г. в % к январю-декабрю 2023 г.
	январь- декабрь	декабрь	январь- декабрь к январю- декабрю	декабрь к декабрю	
Оборот организаций <sup>1</sup> , млрд рублей	5990,1	586,2	100,4	98,7	115,1
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами <sup>1</sup> , млрд рублей	3893,7	381,9	100,1	96,4	114,4
Индекс промышленного производства <sup>2</sup>	х	х	97,2	104,5	107,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд рублей	439,9	70,4	86,5	98,2	107,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	3021,2	864,6	90,2	161,7	101,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	290,5	19,3	106,8	95,1	100,7
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3</sup> , млн тонно-км	2507,6	238,6	91,1	106,1	98,9
Оборот оптовой торговли, млрд рублей	1617,9	154,3	89,2	101,3	101,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	1702,2	193,4	103,2	103,2	112,1
Оборот общественного питания, млрд рублей	67,7	7,3	103,6	100,2	121,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	434,4	39,4	105,5	103,0	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	8,7	х	107,2	х	69,0
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	106,3 <sup>4</sup>	100,6 <sup>5</sup>	108,6	106,3	108,0
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	100,5 <sup>4</sup>	97,2 <sup>5</sup>	103,6	100,5	112,7

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

#### 1. Земельные участки.

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

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

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

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

#### 2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

#### 3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса

#### 4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи
- склады, складские помещения;

#### 5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объектом оценки в настоящем отчете является кладовая.

### 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости.

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

Далее в таблице, представлена актуальная информация о предложениях к продаже кладовых с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом:

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Кладовая	Кладовая	Кладовая	Кладовая	Кладовая
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Описание	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Местоположение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32	Республика Башкортостан, г. Уфа, Артезианская ул., 9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Артезианская ул., 7	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Фатыха Иксанова, 7	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Мухаметгалеева Искужина, 20
Площадь, кв. м	3,20	3,30	4,30	4,00	3,20
Цена предложения, руб.		110 000	133 000	140 000	120 000
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_4977932152?context=H4slAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOjI sb2NhbFByaW9 yaXR5litiOjA7cz oxOjI4litzOjE2Oj JzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_4977932152?context=H4slAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOjI sb2NhbFByaW9 yaXR5litiOjA7cz oxOjI4litzOjE2Oj JzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7269930142?context=H4slAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOjI sb2NhbFByaW9 yaXR5litiOjA7cz oxOjI4litzOjE2Oj JzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7269930142?context=H4slAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOjI sb2NhbFByaW9 yaXR5litiOjA7cz oxOjI4litzOjE2Oj JzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_7500031460?context=H4slAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOjI sb2NhbFByaW9 yaXR5litiOjA7cz oxOjI4litzOjE2Oj JzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_7500031460?context=H4slAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOjI sb2NhbFByaW9 yaXR5litiOjA7cz oxOjI4litzOjE2Oj JzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7684566609?context=H4slAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOjI sb2NhbFByaW9 yaXR5litiOjA7cz oxOjI4litzOjE2Oj JzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7684566609?context=H4slAAAAAA wE AMD Y ToyOntzOjEzOjI sb2NhbFByaW9 yaXR5litiOjA7cz oxOjI4litzOjE2Oj JzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA</a>
Единица сравнения		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		33 333	30 930	35 000	37 500

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

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры объекта: материал стен, текущее состояние, площадь, наличие коммуникаций.

#### Параметры сделки.

Такие группы факторов, как условия финансирования и особые условия, безусловно влияют на стоимость объекта, но чаще всего такие оценки сделать затруднительно и объекты – аналоги, имеющие подобного рода особенности из рассмотрения исключаются. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

#### Возможность торга.

Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам заключения договоров, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям. При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг).

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 19.01.2026 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Statrielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рф <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,98	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,95	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,83	0,95	<b>0,90</b>	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda>.

### Параметры местоположения.

Месторасположение объекта является одним из главных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, транспортная доступность, расположение относительно первой линии, близость к остановкам общественного транспорта, качество окружения, инфраструктура.

Данные по материалам «Справочник оценщика недвижимости - 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 138, табл. 44, стр. 140, табл. 46,47.

Таблица 44

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,82	0,81	0,84
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

Таблица 46

цены	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,12	1,20	1,27	1,30	1,22
	II	0,89	1,00	1,07	1,13	1,16	1,08
	III	0,83	0,94	1,00	1,06	1,09	1,01
	IV	0,79	0,89	0,94	1,00	1,03	0,96
	V	0,77	0,86	0,92	0,97	1,00	0,93
	VI	0,82	0,92	0,99	1,04	1,07	1,00

Таблица 47

ставки	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,12	1,20	1,26	1,30	1,21
	II	0,89	1,00	1,07	1,12	1,16	1,08
	III	0,83	0,94	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,79	0,89	0,95	1,00	1,03	0,96
	V	0,77	0,86	0,92	0,97	1,00	0,93
	VI	0,83	0,93	0,99	1,04	1,08	1,00

*Текущее состояние.* Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемышках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемышкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

*Площадь объекта.* На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость 1 кв.м. выше по сравнению с крупными объектами. Платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше.

Данные по материалам «Справочник оценщика недвижимости - 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 193, табл. 76.

Таблица 76

усредненные данные по России								
Площадь, кв.м	аналог							
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

*Материал стен.* Данные по материалам «Справочник оценщика недвижимости - 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 216, табл. 105.

Таблица 105

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

*Наличие коммуникаций.* Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление.

Корректировка на наличие коммуникаций может приниматься с использованием экспертной шкалы. Метод предполагает применение качественной экспертной шкалы величин корректировок, составленной, исходя из предпосылки, что использование сходного объекта в качестве аналога возможно при максимальной величине корректировки 30%. При этом величины корректировок соответствуют объему превышения или недостатков коммуникаций аналога относительно объекта оценки.

Экспертная шкала корректировок на наличие коммуникаций:

Субъективное описание параметра	Величина корректировки
Параметры адекватны и сопоставимы	Корректировка отсутствует
Несущественное преимущество базовых характеристик	5%
Существенное преимущество базовых характеристик	10%
Значительное преимущество базовых характеристик	15%
Подавляющее преимущество базовых характеристик	30%
Абсолютное преимущество базовых характеристик	Несопоставимые объекты

## 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.

Таким образом, проведенный анализ рынка позволяет сформировать следующие выводы:

1. Анализ основных политических и социально-экономических показателей РФ и Республики Башкортостан показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, на дату оценки, минимальны.
2. Объект оценки относится к рынку кладовых в г. Уфа.
3. Аналогичные объекту оценки кладовые предлагаются к продаже по цене от 30930 до 37500 руб./кв.м. без учета скидки на торг.
4. Наиболее важные ценообразующие факторы для аналогичных объектов недвижимости: возможность торга, местоположение, транспортная доступность, площадь, текущее состояние, материал стен, наличие коммуникаций.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1. Основные этапы процесса оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

## **9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения.**

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Определение рыночной стоимости объекта оценки, на наш взгляд должно осуществляться с использованием сравнительного подхода. Это связано с тем, что:

**Затратный подход** - основан на расчете затрат на воссоздание оцениваемого объекта с учетом обесценивания, вызванного всеми выявленными видами износа. В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение прав на соответствующий участок под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени. Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является кладовая, расположенная в МКД. Укрупненные затраты на строительство аналогичных объектов содержатся в сметах крупных застройщиков города и в укрупненных стоимостных показателях на 1м<sup>2</sup> нежилых помещений. Выделение стоимости помещения из восстановительной стоимости здания будет некорректным. Сметы, строительные нормы и правила не учитывают прямого влияния таких факторов, как месторасположение. То есть, определение стоимости объекта оценки с использованием нормативных документов приведет к существенной погрешности при вычислениях. В рамках затратного подхода производится расчет стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки. Принимая во внимание вышеприведенные аргументы, Оценщик пренебрегает методами затратного подхода в рамках настоящего Отчета. Затратный подход в данном отчете не применялся.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Надежность оценки при этом подходе во многом зависит от того, насколько схожи оцениваемый объект и объект сравнения и насколько достоверна цена объекта сравнения.

Метод сравнения продаж – один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Метод сравнения продаж предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением

- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования

- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Затем производятся поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынках продаж отсутствуют, метод сравнения продаж неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в данной работе применялся.

**Доходный подход.** В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

На рынке недвижимости, договоры аренды подобных объектов в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Доходность от сдачи в аренду таких объектов носит непостоянный характер. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным. Резюмируя вышесказанное, Оценщик не применяет методы доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки. Доходный подход в данной работе не применялся.

### **9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.**

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

#### **Выбор единиц сравнения.**

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д. Поскольку целью данного раздела является определение рыночной стоимости кладовой, то нами была выбрана стоимость 1 кв.м.

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Кладовая	Кладовая	Кладовая	Кладовая	Кладовая
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Описание	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Местоположение	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32	Республика Башкортостан, г. Уфа, Артезианская ул., 9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Артезианская ул., 7	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Фатыха Иксанова, 7	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Мухаметгалея Искужина, 20
Площадь, кв. м	3,20	3,30	4,30	4,00	3,20
Цена предложения, руб.		110 000	133 000	140 000	120 000
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_4977932152?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_4977932152?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7269930142?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7269930142?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_7500031460?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_7500031460?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7684566609?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA">https://www.avito.ru/ufa/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7684566609?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJzTkF3OERLQThKa1kxb3Nrljt9e4ucVT8AAAA</a>
<i>Единица сравнения</i>		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		33 333	30 930	35 000	37 500
<i>Корректировки</i>					
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		33 333	30 930	35 000	37 500
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		33 333	30 930	35 000	37 500
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		33 333	30 930	35 000	37 500
Снижение цены при торге		типичное	типичное	типичное	типичное
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
Дата продажи (дата оценки)		январь 2026	февраль 2026	январь 2026	февраль 2026
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
Местоположение		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
<i>Физические характеристики</i>					
<i>Корректировка на площадь объекта</i>	3,2	3,30	4,30	4,00	3,20
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
<i>Корректировка на материал стен</i>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
<i>Корректировка на этаж</i>	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал

Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
Корректировка на текущее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
Корректировка на состояние инженерных систем	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		31 667	29 384	33 250	35 625
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	32 481				
Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.	104 000				

### Внесение корректирующих поправок в расчет рыночной стоимости объекта. Объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

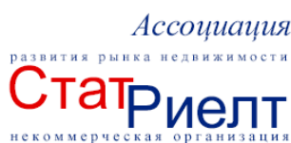
### Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Снижение стоимости в процессе торгов.

При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг). Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам заключения договоров, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям.

Применялась понижающая корректировка в размере 5% ко всем объектам-аналогам.



[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,98	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,95	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,83	0,95	<b>0,90</b>	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda>

### **Изменение цен во времени.**

Рассматриваются предложения к продаже аналогов в типичный срок экспозиции на дату оценки. Корректирующие поправки не вносились.

### **Местоположение/транспортная доступность/качество подъездных путей.**

Объекты-аналоги и объект оценки находятся в аналогичных районах, в местах с похожим качеством окружения, инфраструктурой и транспортной доступностью. Корректирующие поправки не вносились.

### **Текущее состояние.**

Объекты-аналоги, как и объект оценки находятся в хорошем состоянии. Корректирующие поправки не вносились.

### **Материал стен.**

Материал стен объекта оценки и аналогов сопоставим. Корректировка не требуется.

### **Поправка на различия в общей площади.**

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость 1 кв.м. выше по сравнению с крупными объектами. Площадь объекта оценки и аналогов сопоставима. Корректировка не требуется.

### **Поправка на наличие коммуникаций.**

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый набор коммуникаций. Корректирующие поправки не вносились.

### **Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.**

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины. При этом необходимо: тщательно проверить использованные для расчета данные по объектам аналогам и их скорректированные величины, а также провести согласование скорректированных величин. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если: количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки. В данной работе эти условия выполняются. Таким образом, для согласования скорректированных цен объектов-аналогов был использован именно расчет среднеарифметической величины.

Сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям. Указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки. В большинстве ситуаций итоговую величину рыночной стоимости рекомендуется округлять «к ближайшему целому» до трех значащих цифр. В этом случае максимальная погрешность, вносимая округлением, составит 0,5% от величины до округления. В данном случае проводилось округление до тысяч рублей.

## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов (сравнительный, затратный, доходный), могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась методами сравнительного подхода, то весовая доля этого подхода принята за единицу.

## 11. ВЫВОД О СТОИМОСТИ

### 11.1. Итоговая стоимость объекта оценки.

На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений, Оценщиком было сделано следующее заключение:

**Результаты оценки по состоянию на 24 февраля 2026 г.:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, наименование: кладовая, площадью 3,2 кв.м., кадастровый номер: 02:55:050202:5387, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32.	<b>104 000</b> (Сто четыре тысячи) рублей

Оценщик

Директор ООО «Экспертиза и оценка»



Д.В. Солотов

В.А. Борисов

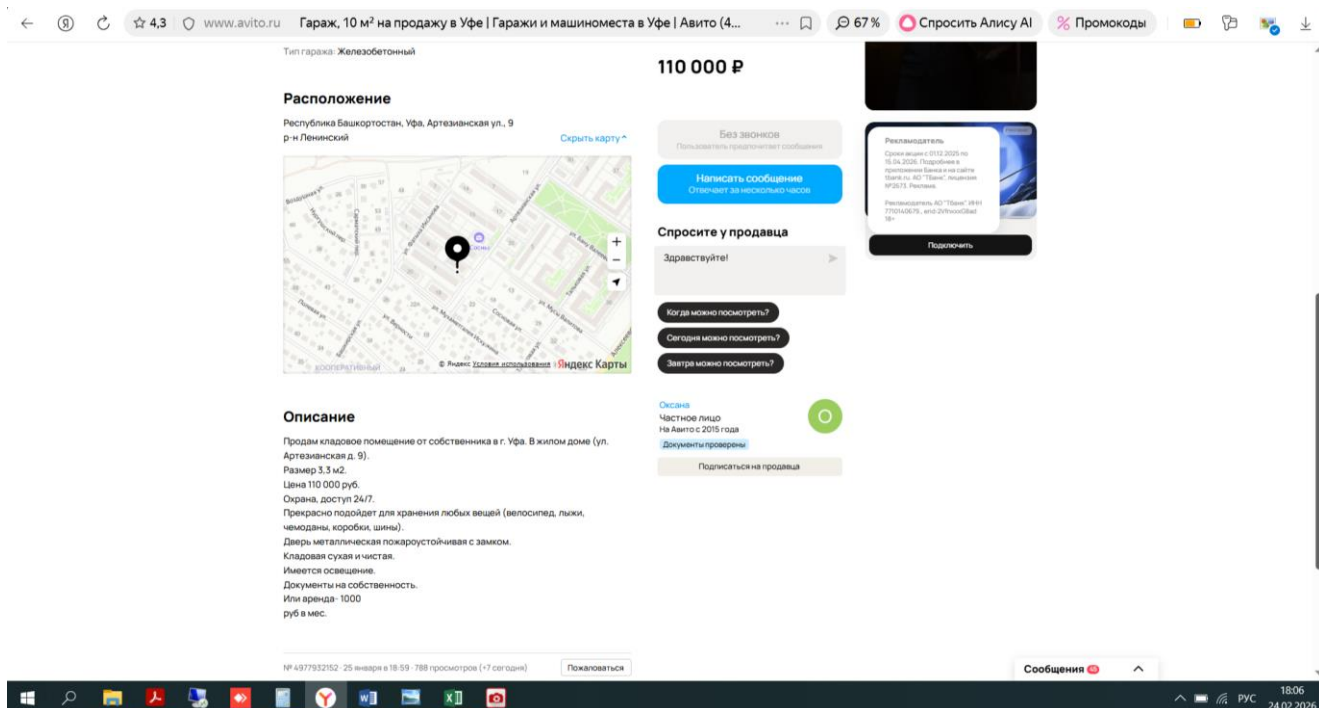
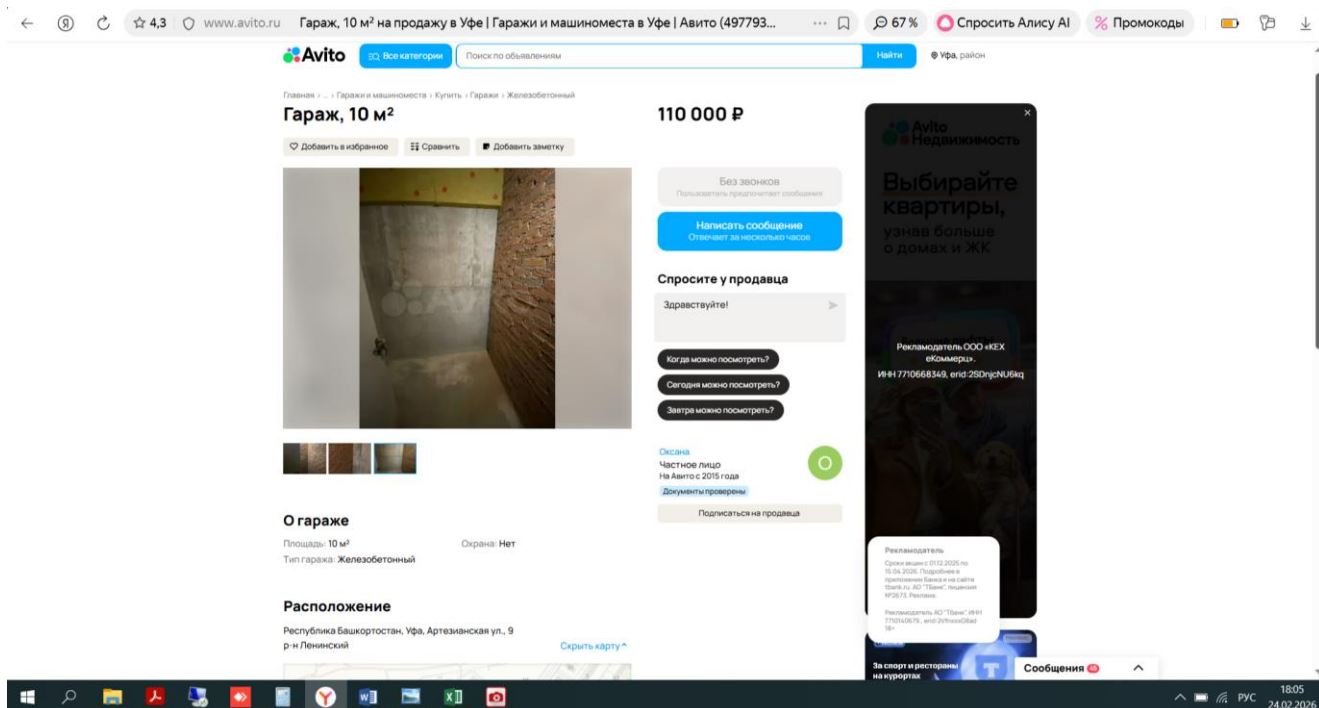
## **12. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ АКТЫ**

- 1) Гражданский Кодекс РФ;
- 2) Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 3) Земельный Кодекс РФ;
- 4) Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юристурия», 2006;
- 5) Кацман В. Е. Методические указания, М.: МГУЭСИ, 1999;
- 6) Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005;
- 7) Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для ВУЗов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002;
- 8) «Справочник оценщика недвижимости - 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020);
- 9) Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйств РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
- 10) Периодические и электронные СМИ.

Приложение 1 Фото-таблица



# Приложение 2 Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом Аналог 1




www.avito.ru **Гараж, 10 м² на продажу в Уфе | Гаражи и машиноместа в Уфе | Avito (726993...** 67% Спросить Алису AI Промокоды

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Уфа, район

Главная > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

### Гараж, 10 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



133 000 ₽

8 966 386-60-49

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дмитрий  
Агентство  
На Avito с 2011 года  
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**О гараже**  
Площадь: 10 м² Страна: Да  
Тип гаража: Железобетонный

**Расположение**  
Республика Башкортостан, Уфа, Артезианская ул., 7  
р-н Ленинский [Скрыть карту](#)

Avito Недвижимость

Выбирайте квартиры, узнав больше о домах и ЖК

Рекламодатель ООО «ЕХ eCommerz»  
ИД#17710668348, еid: 25DnчNlUkq

Сообщения

18:26 24.02.2026

www.avito.ru **Гараж, 10 м² на продажу в Уфе | Гаражи и машиноместа в Уфе | Avito (7...** 67% Спросить Алису AI Промокоды

**Avito Авто** Купите машину выгодно

133 000 ₽

8 966 386-60-49

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?


Завтра можно посмотреть?

Дмитрий  
Агентство  
На Avito с 2011 года  
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Расположение**  
Республика Башкортостан, Уфа, Артезианская ул., 7  
р-н Ленинский [Скрыть карту](#)



**Описание**  
Продам кладовое сухое помещение (кладовку) в ЖК Сосны.  
Адрес: Уфа, Артезианская д 7, литер 12  
Площадь: 4,3 м кв

- Сухое помещение прямоугольной формы
- Внутри тепло, работает вентиляция
- Доступ к кладовой по ключу, не обязательно для жителей ЖК
- Подходит для хранения сезонных вещей или организации склада для WB, OZON
- На входе камеры видеонаблюдения
- Можу сдать в аренду за 2000 руб в месяц

Кладовая в собственности, есть выписка из ЕГРН, оформление через МФЦ  
Возможен торг

Звоните/пишите в чат по любым вопросам

№7269930142 · 6 февраля в 01:05 · 2221 просмотр (+9 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

18:26 24.02.2026

← 4.3 www.avito.ru **Гараж на продажу в Уфе | Гаражи и машиноместа в Уфе | Avito (7500031460)** 67% Спросить Алису AI Промокоды

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Уфа, район

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

### Гараж

140 000 Р

8 983 661-02-35

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?


Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дмитрий  
Частное лицо  
На Avito с 2018 года  
Документы проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Тип гаража: Кирпичный Охрана: Да

**Расположение**  
Республика Башкортостан, Уфа, ул. Фатыха Исанова, 7  
р-н Ленинский

Сообщения

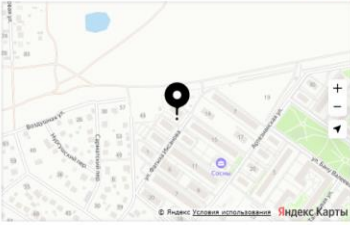
18:28  
24.02.2026

← 4.3 www.avito.ru **Гараж на продажу в Уфе | Гаражи и машиноместа в Уфе | Avito (7500031460)** 67% Спросить Алису AI Промокоды

Тип гаража: Кирпичный Охрана: Да

### Расположение

Республика Башкортостан, Уфа, ул. Фатыха Исанова, 7  
р-н Ленинский



140 000 Р

8 983 661-02-35

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дмитрий  
Частное лицо  
На Avito с 2018 года  
Документы проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Описание**

- Продам кладовку 4 м² в Уфе (Ленинский район).
- Удобное расположение:
  - Ленинский район, ул. Фатыха Исанова, д. 7 (пом. 35к)
  - Хорошая транспортная доступность
- Площадь: 4 м² – отлично подходит для хранения вещей, инструментов, сезонных товаров или небольшого склада.
- Цену поставил ниже рынка в этом районе.
- Звоните или пишите прямо сейчас и заберите свою кладовку!

№7500031460 - 29 января в 17:24 - 1811 просмотров (+26 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

18:29  
24.02.2026


www.avito.ru **Гараж, 10 м² на продажу в Уфе | Гаражи и машиноместа в Уфе | Авито (768456...** 67% Спросить Алису AI Промокоды

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Уфа, район

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

### Гараж, 10 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**120 000 Р**

Без звонков  
Пользователь протестировал сообщения

**Написать сообщение**  
Отправит за несколько часов

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

**О гараже**  
Площадь: 10 м²  
Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Да

**Расположение**  
Республика Башкортостан, Уфа, ул. Мухаметгалеев Искусжина, 20  
р-н Ленинский


Скрыть карту

Сообщения

18:34  
24.02.2026

www.avito.ru **Гараж, 10 м² на продажу в Уфе | Гаражи и машиноместа в Уфе | Авито (7...** 67% Спросить Алису AI Промокоды

р-н Ленинский Скрыть карту



**120 000 Р**

Без звонков  
Пользователь протестировал сообщения

**Написать сообщение**  
Отправит за несколько часов

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

**Описание**  
Продам кладовую 3,2 м кв в ЖК Эко-парк Сосны в подвальном помещении жилого дома.  
Обратите внимание! В авито нет раздела КЛАДОВКИ и нельзя указать метраж менее 10 м2, поэтому указано ГАРАЖ, 10м2.  
Территория жилого комплекса охраняемая, видеонаблюдение по периметру, шлагбаум, доступ 24/7.  
Кладовая подойдет для хранения личных сезонных вещей, спортивного инвентаря, под фулфилмент, склад временного хранения для мелкого бизнеса.

- ✓ Кладовая сухая, теплая.
- ✓ Установлена входная пожароустойчивая металлическая дверь с замком. Общая входная дверь с улицы также закрывается на замок.
- ✓ Проведено освещение.
- ✓ Коммуникации ( трубы ) в помещении отсутствуют.
- ✓ Кладовая правильной формы - всё поместится.
- ✓ Кладовая в собственности (выписка из ЕГРН)

Быстрый показ, запишитесь на просмотр  
Для того, чтобы видеть изменения в объявлении, добавьте его в избранное

**Подарок скоро исчезнет**  
Получите подарок от витрины промокоды  
Подробнее

Сообщения

№ 7684566609 · 9 февраля в 09:46 · 1213 просмотров (+46 сегодня) Пожаловаться

18:34  
24.02.2026

Приложение 3 Копии документов, предоставленных Заказчиком

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

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

22.09.2025г.

№ КУВИ-001/2025-177263078

На основании запроса от 19.09.2025, поступившего на рассмотрение 19.09.2025, сообщаем, что правообладателю Тимербаева Анна Евгеньевна: дата рождения: 03.07.1988; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 80 21 № 376285 от 29.12.2014 выдан: Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Орджоникидзевском районе города Уфы; СНИЛС: 137-929-471 07; адрес места жительства или места пребывания: 450007, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, кв. 35., в период с 01.01.2021 по 22.09.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:55:020108:2403
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Парковая, д. 2, корп. 3, кв. 5
		Площадь:	51
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	18.07.2014
		номер государственной регистрации:	02-04-01/250/2014-578
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, № б/н, выдан 08.07.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:55:020108:2403
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский, ул. Парковая, д. 2, корп. 3, кв. 5
		Площадь:	51
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	04.07.2014
		номер государственной регистрации:	02-04-01/237/2014-260
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, № б/н, выдан 25.06.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:55:050202:5387
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32
		Площадь:	3.2
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.04.2023
		номер государственной регистрации:	02:55:050202:5387-02/134/2023-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 30.03.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:55:050202:5456
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, кв. 35
		Площадь:	44.7
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.01.2021
		номер государственной регистрации:	02:55:050202:5456-02/372/2021-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	основание государственной регистрации:	<p>Акт приема- передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве Жилого дома №1972-С от "09" ноября 2018 г., № б/н, выдан 14.12.2020</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 02-RU 03308000-778Ж-2016, выдан 09.12.2020, Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан</p> <p>Договор участия в долевом строительстве Жилого дома, № 1972-С, выдан 09.11.2018</p> <p>Соглашение об уступке прав требования по договору (договор о передаче прав и обязанностей), № 1972-С/35, выдан 07.10.2020</p>
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1 вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	02:55:050202:5456-02/372/2021-2
5	Получатель выписки	Хабибуллин Руслан Ильдарович

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2023г.			
Кадастровый номер:	02:55:050202:5387		
Номер кадастрового квартала:	02:55:050202		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, пом. 32		
Площадь, м2:	3,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Кладовая		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 6/н		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	126112,1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:050202:5336		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Тимербаева Анна Евгеньевна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39948797403САВЕ1Г0А3МКСА86А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Филиал/отделение: Операционный зал «Аркада» РГАУ МФЦ, г. Уфа  
 Адрес: 450022, г. Уфа, ул. М. Губайдуллина, 6  
 Дата и время составления выписки: 04.04.2023 10:50  
 Наименование ИС ОГВ: ЕГРН  
 ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист  
 Ульянова Лепара Дамировна

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2023г.			
Кадастровый номер:	02:55:050202:5387		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тимербаева Анна Евгеньевна, 03.07.1998, Россия, гор. Тутаев Ярославская область, Российская Федерация, СНИЛС 137-929-471 07 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 21 №376285, выдан 03.09.2021, МВД по Республике Башкортостан 450007, Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Фатыха Иксанова, д. 6, кв. 35
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	Принято заявление о возможности предоставления персональных данных физического лица
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 02:55:050202:5387-02/134/2023-3 03.04.2023 14:56:43
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, № 6/н, выдан 30.03.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39948797403САВЕ1Г0А3МКСА86А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Филиал/отделение: Операционный зал «Аркада» РГАУ МФЦ, г. Уфа  
 Адрес: 450022, г. Уфа, ул. М. Губайдуллина, 6  
 Дата и время составления выписки: 04.04.2023 10:50  
 Наименование ИС ОГВ: ЕГРН  
 ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист  
 Ульянова Лепара Дамировна

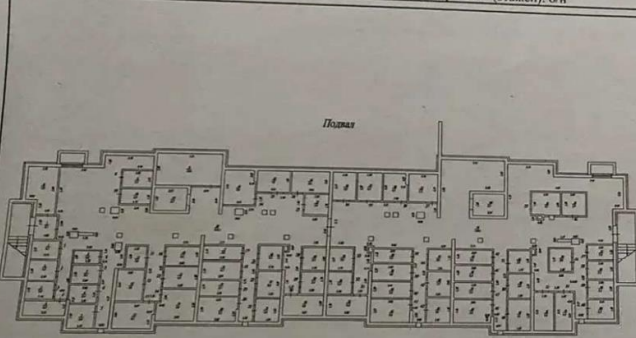
Помещение		Лист 3	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2023г.		Каластровый номер: 02:55-050202:5387	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3094B7974B3CA6E1F97A37CFAD6FA78          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------




Филиал/отделение: Операционный зал «Аркада» РГАУ МФЦ г. Уфа  
 Адрес: 450022, г. Уфа, ул. М. Губайдуллина, 6  
 Дата и время составления выписки: 04.04.2023 10:50  
 Наименование ИС ОГВ: ЕГРН  
 ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист  
 Ульданова Лейла Дамировна

Помещение		Раздел 5 Лист 4	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2023г.		Каластровый номер: 02:55-050202:5387	
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Номер этажа (этажей): б/н			
			
Масштаб 1			


  
  

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3094B7974B3CA6E1F97A37CFAD6FA78          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------



Филиал/отделение: Операционный зал «Аркада» РГАУ МФЦ г. Уфа  
 Адрес: 450022, г. Уфа, ул. М. Губайдуллина, 6  
 Дата и время составления выписки: 04.04.2023 10:50  
 Наименование ИС ОГВ: ЕГРН  
 ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист  
 Ульданова Лейла Дамировна

## Сведения об объекте

**Здание**ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 30.12.2025

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:050202:5336
Дата присвоения кадастрового номера	22.12.2020

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Уфа, г Уфа, ул Фатыха Иксанова, д. 6
Площадь, кв.м	4172.8
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	7
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию	2020

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	300706727.19
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	02.11.2023

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

  
Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.03.2013 г. № 956

**Солотов  
Дмитрий Владимирович**

Паспорт 73 09 694940, выдан Отделением УФМС России по Ульяновской области в  
Железнодорожном районе г. Ульяновска. Дата выдачи 17.08.2009 г.  
Код подразделения 730-004

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2013 г. за № 956

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.02.2013 г.

Первый вице-президент  В.И. Лебединский

001958

Срок действия настоящего свидетельства - до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Служба оценки 350 КВ (оценочная), № 05-05-03.003 от ИГ РСО группы В, 13.08.2008 г. Тел: +7(495) 738-47-45. Москва, 12112. www.srooo.ru



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R5119  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

<b>Страхователь</b>	<b>Солотов Дмитрий Владимирович</b>	
<b>Дата рождения</b>	<b>7/7/1989</b>	
<b>Место рождения</b>	<b>г. Ульяновск</b>	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса (Договора):</b>	<b>с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.</b>	
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<b>Приложение:</b> Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		

**Особые условия страхования:**

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.**

**ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».**

**СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.**

**СТРАХОВЩИК:**

**Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.  
ИНН 7710026574  
КПП 997950001  
Р./сч. 40701810600020001241  
Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва  
БИК 044525225  
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220  
Тел./Факс. (495) 727-44-44

**От имени Страховщика:**

  
А.Н. Мочалова

М. П.

**Место выдачи: г. Москва**

**Дата выдачи/заключения: 31.05.2023**

**ПОЛИС № 257300-035-000003**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО**  
**С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка»**  
 Место нахождения: 432071, г. Ульяновск, ул. Островского, д. 20  
 ОГРН 1107327002837 ИНН/КПП 7327055836/732501001

**Объектом страхования** по Договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек	0,077	3 850 (Три тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до «25» декабря 2026 года

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора № 257300-035-000003 от «17» декабря 2025 года обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки

Настоящий Полис заключен на срок с «20» декабря 2025 года по «19» декабря 2026 года

Несотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор № 257300-035-000003 от «17» декабря 2025 года обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки

**СТРАХОВЩИК:**

Директор Ульяновского филиала  
 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»



\_\_\_\_\_  
 М.П. Д.В. Кондратьев

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Директор  
 ООО «Экспертиза и оценка»



\_\_\_\_\_  
 М. П. В.А. Борисов

Дата выдачи настоящего Полиса: \_\_\_\_\_ декабря 2025 год  
 Место выдачи настоящего Полиса: \_\_\_\_\_ Ульяновск