

ОТЧЕТ № 26-0212.11Б.1

Об оценке рыночной стоимости гаража, общей площадью 63,3 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха, у. Ленский, г. Ленск, ул. Фурманова, д. 43, пом. 21, с кадастровым номером 14:14:050002:536

Заказчик: Занозовский Алексей Иванович

Исполнитель: ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»

Дата оценки: 12 февраля 2026 года

Период проведения оценки: 12 февраля 2026 года

Дата составления отчета: 12 февраля 2026 года

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект недвижимости: гараж, общей площадью 63,3 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха, у. Ленский, г. Ленск, ул. Фурманова, д. 43, пом. 21, с кадастровым номером 14:14:050002:536»	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Доходный подход (в рублях)	Не применялся, мотивированный отказ
Сравнительный подход (в рублях)	1 604 000,00
Затратный подход (в рублях)	Не применялся, мотивированный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Итоговая стоимости объекта оценки округленно составляет: 1 604 000,00 (Сто семьдесят одна тысяча рублей 00 копеек)	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 26-0212.11Б.1 от 12 февраля 2026 года
Объект оценки	Гараж, общей площадью 63,3 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха, у. Ленский, г. Ленск, ул. Фурманова, д. 43, пом. 21, с кадастровым номером 14:14:050002:536
Объект недвижимости	Гараж
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Управленческие решения
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	12 февраля 2026 года
Дата составления Отчета	12 февраля 2026 года
Место составления	г. Москва
Форма отчета	Письменная

2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт») имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в оценочной деятельности.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда

окончательным судебным порядком определению, что убытки, потери и задолженности были следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.

- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях по состоянию на указанную дату.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

2.2. Заявление о соответствии

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами (см. приложение к настоящему Отчету).

Настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете, допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требованиях по определению оговоренной цены

- оценка проводилась в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

2.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы: заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

<i>Фамилия, Имя, Отчество</i>	Занозовский Алексей Иванович
-------------------------------	-------------------------------------

Сведения об Исполнителе

<i>Фамилия, Имя, Отчество</i>	Абаштов Геннадий Николаевич
<i>Диплом о профессиональной переподготовке</i>	"Оценка бизнеса" № 046497-3 от 09 января 2025 года.
<i>Членство в СРО</i>	Саморегулируемая Организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Регистрационный номер №564 от 08.06.2018 года
<i>Страхование ответственности</i>	Полис №922/2771767801 страхования оценщика, выданный Страховым обществом «РЕСО-

	ГАРАНТИЯ» период действия с 10.03.2025 года по 09.03.2026 года
Квалификационный аттестат	№ 036298-1 от 27 апреля 2024 года
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
<i>Информация об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор</i>	
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и экспертизы»
Страхование ответственности организации	Страховая компания ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС» №ЦО188/25/ГО-ОЦ №3128348 период действия с 22.03.2025 года по 21.03.2026 года
ОГРН	1155005000842
ИНН/КПП	5005061084/772001001
ОКПО	01331325
Регистрационный номер ПФР / ФСС:	060004018253 / 502700576850271
Юридический адрес	111024, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Перово, ул. 2-я Энтузиастов, д. 3, помещ. 10/5 (офис 410)
Телефон организации	8(495) 968-33-63
e-mail / сайт	souzocenki@mail.ru / souzocenki.ru
Банковские реквизиты:	ООО "Банк Точка" БИК: 044 525 104 Корр. счёт: 3010 1810 7453 7452 5104 Расчётный счёт: 4070 2810 8015 0001 3504

3.1. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки – оценщик **Абаштов Геннадий Николаевич**.

3.2. Применяемые в отчете общие понятия (термины и определения)

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

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При **установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Понятие "**рыночная стоимость**", используемое в настоящем отчёте определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки, и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При **определении инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто, объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их

приобретение.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

Оценка прав собственности

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

Общие понятия применяемых подходов

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (Ст.130 ГК РФ).

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью Объекта от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.

- хорошая - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов;
- средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект;
- неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечений и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.):

- хорошая - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов;
- средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект;
- неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Группы капитальности зданий:

- Особо капитальные (срок службы – 150 лет)
- Обыкновенные (срок службы – 120 лет)
- Каменные, облегченные (срок службы – 120 лет)
- Деревянные, смешанные, сырцовые (срок службы 50 лет)

Классификация помещений по состоянию:

- Без отделки – состояние, дома, работы, по первичной отделке которой, не производились;
- Требуется серьезного ремонта - полная ревизия коммуникаций, замена покрытия пола, оштукатуривание и покраска стен и потолка, другие серьезные ремонтные работы;
- Требуется ремонта - частичная ревизия коммуникаций, замена отделки стен и потолка;
- Требуется косметического ремонта - устранение отдельных дефектов коммуникаций и отделки стен, потолка, пола;
- Хорошее состояние – дом не требует вложений для использования в качестве жилого помещения;

- Отличное состояние - недавно выполненный ремонт с использованием качественных материалов.

Восстановительная стоимость – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения имущества – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

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

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт») имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в оценочной деятельности.

- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.

- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определению, что убытки, потери и задолженности были следствием умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.

- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях по состоянию на указанную дату.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 32.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции.

Федеральные стандарты оценки:

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Наименование стандарта	Дата принятия и реквизиты
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200

понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I)	
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО № II)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО № III)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО № IV)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО № V)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО № VI)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № VII)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611
Международные стандарты оценки (МСО 2011) (действующая редакция)	Утверждены Международным комитетом по стандартам оценки 18 декабря 2010 года, вступили в действие 01 января 2011 года

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект недвижимости: гараж, общей площадью 63,3 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха, у. Ленский, г. Ленск, ул. Фурманова, д. 43, пом. 21, с кадастровым номером 14:14:050002:536.

6.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	Гараж Количество этажей здания: 1 (Один), в т.ч. подвал
Адрес	Республика Саха, у. Ленский, г. Ленск, ул. Фурманова, д. 43, пом. 21
Общая площадь здания	63,3 кв.м.
Состояние (субъектная оценка)	Удовлетворительное

6.2 Анализ местоположения

Республика Саха

Якутия, официально — Республика Саха (аббревиатура — РС(Я) — субъект Российской Федерации, республика в её составе.

Общая площадь территории Якутии составляет 3103,2 тыс. км², что лишь чуть меньше площади всей европейской части России.

Якутия расположена в северо-западной части Дальнего Востока (в Восточной Сибири). Граничит на востоке с Чукотским автономным округом, Магаданской областью, на юго-востоке — с Хабаровским краем, на юге — с Амурской областью и Забайкальским краем, на юго-западе — с Иркутской областью, на западе — с Красноярским краем, на севере её естественные рубежи образуют моря Лаптевых и Восточно-Сибирское. Общая протяжённость морской береговой линии превышает 4,5 тыс. км.

Более 40 % территории Якутии находится за Северным полярным кругом. К территории Якутии относятся Но-во-си-бир-ские, Большой и Малый Беги-че-вы, Мед-ве-жьи острова.

Протяжённость республики с севера на юг — 2000 км, с запада на восток — 2500 км. Самая западная точка — на границе с Красноярским краем (106° в. д.), восточная — на границе с Чукотским автономным округом (163° в. д.) (или 57°, что делает Якутию самой протяжённой с запада на восток в мире административно-территориальной единицей), южная — на Становом

хребте, на границе с Амурской областью (55°30' с. ш.), северная материковая — на мысе Нордвик (74° с. ш.) и северная островная — на острове Генриетты (77° с. ш.). Леса занимают 4/5 территории.

Мониторинг состояния загрязнения атмосферного воздуха в городах и других населённых пунктах на территории Республики Саха (Якутия) проводится на регулярных государственных сетях наблюдений ФГУ «Якутское УГМС», которые включают 8 стационарных постов в 5 населённых пунктах РС (Я). В 2008 году было выполнено 43,6 тыс. наблюдений. Из анализа полученной информации следует, что в целом уровень загрязнения атмосферного воздуха в населённых пунктах Республики Саха (Якутия) остается высоким. В городах Мирный и Нерюнгри степень загрязнения атмосферы оценивается как очень высокая, в Якутске — высокая, в посёлке Усть-Нера — повышенная, и только в посёлке Серебряный Бор — низкая. Качество воздуха определяют высокие концентрации взвешенных веществ, диоксида азота, бенз(а)пирена, а также специфических примесей: формальдегида, фенола и сероводорода.

Российские ученые разработали проект специального криохранилища для 1 миллиона семян в Якутии в целях сохранения образцов культурных сельскохозяйственных растений. Разработана технология сохранения природного зимнего холода, которая позволит регулировать в хранилище необходимую температуру, а само помещение будет защищено от техногенных и природных катастроф.

По данным 2023 года, ВРП Республики превысило 1,9 трлн руб. (23,400 долл. на душу населения).

Добыча полезных ископаемых Якутии, таких как алмазы, уголь, золото и прочее, является значительной частью экономики региона.

Несмотря на природные богатства Якутия долгое время остаётся убыточным регионом. Так в 2024 году сумма дотаций составила 66 млрд рублей, в то же время 58 % экономики Якутии — это добывающая промышленность, от которой налог на добычу полезных ископаемых (НДПИ) уходит в федеральный бюджет. Среди других факторов убыточности региона называются повышенные расходы в условиях приарктического климата, а также тот факт, что в добывающей отрасли республики преимущественно трудятся работники из других регионов вахтовым методом, тем самым лишая Якутию налогов для физических лиц (НДФЛ). Налог на прибыль от алмазов, угля, частично от золота остаётся в республике, а от нефтяной отрасли идёт по месту регистрации — за пределы региона.

Одно из немногих реально обеспеченных направлений — поступления от налога на имущество организаций. В 2020 году, после запуска магистрального газопровода «Сила Сибири», транспортирующим газ с западно-якутского Чаяндынского месторождения, произошла постанова на имущественный учёт территориальных объектов этого крупного проекта, что увеличило поступления по налогу на имущество организаций.

г. Ленск

Ленск — город (с 1963 года) в России, административный центр Ленского района Республики Саха (Якутия), образует городское поселение город Ленск.

Ведущими отраслями экономики являются речные и автомобильные перевозки. В Ленске имеют свои подразделения алмазодобывающая компания «АЛРОСА» и акционерная компания по транспорту нефти «Транснефть».

Основные предприятия города:

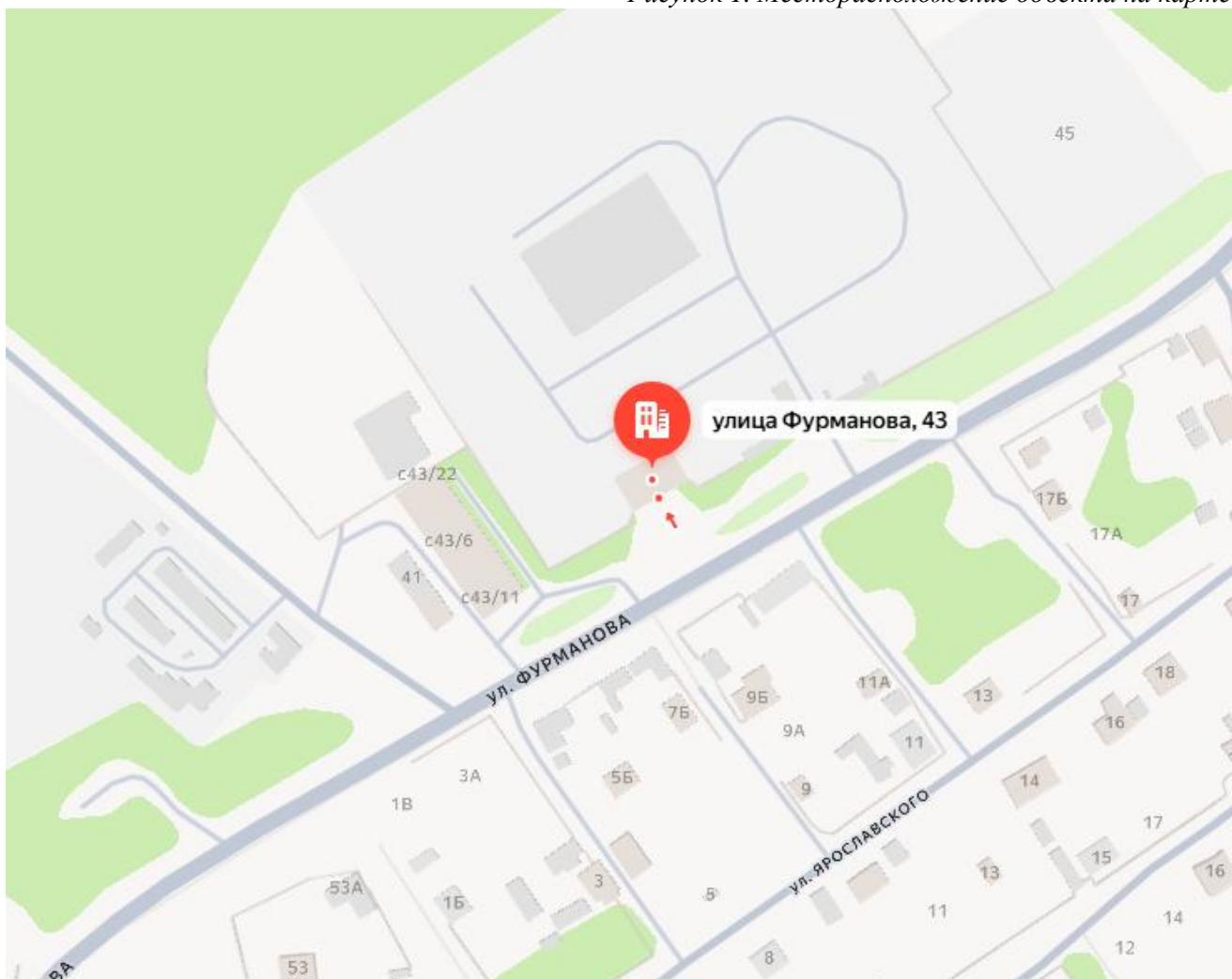
предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности;

пищевые предприятия;

Ленское ЛПУМГ ООО «Газпром трансгаз Томск» ПАО «Газпром»;

Ленское РНУ ООО «Транснефть-Восток» ПАО «Транснефть».

Рисунок 1. Месторасположение объекта на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps>

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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).

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);

7.1. Информационной основой состава работ и базисных стоимостных показателей послужила информация:

Базы недвижимости:

- <http://baza-winner.ru>
- <http://www.cian.ru>
- <http://realty.yandex.ru>
- <http://sob.ru>
- <http://www.realto.ru>

Периодические издания:

- Из рук в руки
- Недвижимость и цены

Сайты агентств недвижимости:

- <https://www.avito.ru>
- <http://www.miel.ru>
- <http://www.mian.ru>
- <http://www.best-realty.ru> и др.

7.2. Обоснование значений или диапазонов значений ценно образующих факторов

Изменение стоимости недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. **Эти факторы делятся на 3 уровня:**

I уровень. Влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических, политических.

На этом уровне анализу подлежат факторы, носящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие конкретно от него, но косвенно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, а следовательно, и на оцениваемый объект.

Социальные факторы:

- Свободное время;
- Уровень образования, культуры населения и потребности;
- Плотность заселения;
- Структура населения;
- Демографические факторы.

Экономические факторы:

- Налоги в обл. недвижимости;
- Финансирование строительства и реконструкция;
- Предложение;
- Спрос;
- Обеспеченность населения объектами общественного назначения;
- Уровень жизни населения;
- Состояние и перспективы строительства;
- Рынок недвижимости (на сколько он развит).

Физические факторы:

- Экология;
- Географические факторы;
- Геологические факторы;
- Геодезические факторы (определение формы и размера земли, изменения земной поверхности);
- Сейсмичность (способность недр земли породить очаги землетрясений) сильно влияет при проектировании зданий и сооружений;
- Технологические решения в области землепользования.

Политические факторы:

- Законодательство об ипотеке;
- Залоговое законодательство;
- Законы о собственности;
- Законы об операциях с недвижимостью;

- Законы в области экологии;
- Закон о залоге;
- Законодательство в области строительства;
- Кадастры;
- Лицензирование риэлторской и оценивающей деятельности;
- Политическая стабильность.

II уровень. Рассматривает влияние локальных факторов в масштабе города или района.

Эти факторы связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок с ними:

Местоположение — транспортная доступность, пешеходная доступность, наличие и состояние коммуникаций (газ, вода, TV), наличие объектов социально-культурного назначения, примыкающее окружение (вид из окна).

Физические характеристики — физические параметры, качество строительства и эксплуатации, наличие коммуникационных услуг, состояние недвижимости, функционирования, пригодность и использование, привлекательность и комфортность.

Условия продаж — залоги, заклады, особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей.

Временные факторы — дата оценки и дата известных сделок по аналогам.

III уровень. Влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и обуславливающих его характеристики.

Финансово-эксплуатационные факторы — (доходы, эксплуатационные расходы, стоимость строительства)

Архитектурно-конструкторские решения — недвижимость должна соответствовать климатическим условиям, быть хорошо спланированной, иметь естественное освещение, привлекательный внешний вид;

Планировка и размещение (большое значение имеет для жилых помещений).

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подходы к оценке

При проведении оценки, согласно ФСО V, используются три основных подхода:

Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на данную конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
- определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
- расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотношения к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливался) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в

связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение не использовать его в рамках данного Отчета.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Применение доходного подхода, по мнению оценщика, в данном случае неэффективно, т.к. неизвестны денежные потоки дохода, их трудно спрогнозировать во времени (в гипотетическом предположении сдачи в аренду).

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта- аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта- аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок и предложений по продажам.

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом недвижимости по времени,

местоположению, физическим характеристикам и условиям купли-продажи

4. Корректировка цен и запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки

При сравнительном анализе стоимость объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из конкретных источников (печатные издания, интернет, консультации с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение использовать методы сравнительного подхода.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№	Элемент сравнения	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Источник информации		https://youla.ru/lensk/nedvijimost/prochie-stroeniya/garazh-prodazha-6483ca9ce3f01c42927ab4d3	https://youla.ru/lensk/nedvijimost/prochie-stroeniya/garazh-prodazha-68b9137d525a7bdb080be0b4	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_garage_2074464766	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/319082254/?mlSearchSessionGuid=d4a97c05c981e1e8f68eb99e372933d4
2	Дата совершения сделки (размещения объявления)		Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026
3	Объекты	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
4	Адрес	Республика Саха, у. Ленский, г. Ленск, ул. Фурманова, д. 43, пом. 21	Ленск, Транспортная улица	Ленск, Транспортная улица	Республика Саха (Якутия), Ленск, улица Орджоникидзе, 42	Саха (Якутия) респ., Ленск, Пролетарская ул., 27А
5	Общая площадь гаража (кв.м.)	63,30	40,50	48,00	28,00	26,00
6	Общая стоимость, руб.		800000,00	700000,00	1350000,00	1950000,00
7	Стоимость одного кв.м. гаража		19753,09	14583,33	48214,29	75000,00

8	Поправка на уторговывание		0,99	0,99	0,99	0,99
9	Текущая эффективная цена		19555,56	14437,50	47732,14	74250,00
10	Поправка на часть гаража	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная
	Коэффициент поправки		0,99	0,99	0,99	0,99
	Скорректированная цена		19360,00	14293,13	47254,82	73507,50
11	Поправка на расположение	1	1	1	1	1
	Коэффициент поправки		0,99	0,99	0,99	0,99
	Скорректированная цена		19166,40	14150,19	46782,27	72772,43
12	Вид собственности	Частная	Частная	Частная	Частная	Частная
	Коэффициент поправки		0,99	0,99	0,99	0,99
	Скорректированная цена		18974,74	14008,69	46314,45	72044,70
13	Условия продажи		Свободная, рыночная (Прямая)	Свободная, рыночная (Прямая)	Свободная, рыночная (Прямая)	Свободная, рыночная (Прямая)
	Коэффициент поправки		0,99	0,99	0,99	0,99

Общество с ограниченной ответственностью
«СОЮЗ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ».

г. Москва, 2-я улица Энтузиастов, дом 3, офис 410

Тел. +7(495)968-33-63, www.souzocenki.ru

	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	45851,31	71324,25
15	Транспортная доступность:	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Дорожная сеть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Автобусная остановка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	45851,31	71324,25
16	Наличие парковки	Организованная, открытая	Организованная, открытая	Организованная, открытая	Организованная, открытая	Организованная, открытая
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	45851,31	71324,25
17	Электрическая сеть	н/д	н/д	н/д	Есть	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	41266,18	64191,83
18	Водопроводная сеть	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	41266,18	64191,83

19	Канализация	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	41266,18	64191,83
20	Магистральный газ	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	41266,18	64191,83
21	Теплоснабжение	н/д	н/д	н/д	Есть	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	0,90	1,00
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	37139,56	64191,83
22	Круглогодичный въезд	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	37139,56	64191,83
23	Состояние гаража	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	0,90
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	37139,56	57772,65

24	Год постройки	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		18784,99	13868,60	37139,56	57772,65
25	Фундамент	-	-	-	-	-
	<i>Коэффициент поправки</i>		0,99	0,99	0,99	0,99
	Скорректированная цена		18597,14	13729,92	36768,16	57194,92
26	Материал стен	н/д	Кирпичный	Кирпичный	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		0,90	0,90	1,00	1,00
	Скорректированная цена		16737,42	12356,93	36768,16	57194,92
27	Количество этажей	1	1	1	1	1
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		16737,42	12356,93	36768,16	57194,92
28	Внутренняя отделка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		16737,42	12356,93	36768,16	57194,92
29	Поправка на площадь гаража	63,30	40,50	48,00	28,00	26,00

Общество с ограниченной ответственностью
 «СОЮЗ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ».
 г. Москва, 2-я улица Энтузиастов, дом 3, офис 410
 Тел. +7(495)968-33-63, www.souzocenki.ru

	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
	Скорректированная цена		15063,68	11121,23	33091,35	51475,43
30	Средний коэффициент поправки		<i>0,99</i>	<i>0,99</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>
31	Произведение поправок		<i>0,76</i>	<i>0,76</i>	<i>0,69</i>	<i>0,69</i>
32	Итоговая скорректированная стоимость		15063,68	11121,23	33091,35	51475,43
33	Сумма корректировок по модулю		26,00	26,00	36,00	36,00
34	Весовые коэффициенты		0,29	0,29	0,21	0,21
35	Средняя скорректированная цена одного кв.м.	25333,82				
36	Средняя скорректированная цена продажи объекта, округленно руб.	1604000,00				

9.1. Согласование стоимости недвижимого имущества

При определении стоимости объекта оценки, был применен только один подход - сравнительный. Обоснование применения сравнительного подхода и мотивированный отказ от применения других подходов приведен в разделе 8 настоящего Отчета.

Поскольку применен только один подход, в данном случае согласование не требуется.

На основании проведенных в рамках сравнительного подхода расчетов, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость гаража, общей площадью 63,3 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха, у. Ленский, г. Ленск, ул. Фурманова, д. 43, пом. 21, с кадастровым номером 14:14:050002:536, округленно составляет:

1 604 000,00 (Один миллион шестьсот четыре тысячи рублей 00 копеек).

«В процессе формирования цен на рынке действует множество неконтролируемых и непредсказуемых факторов. Случайные продавцы, случайные покупатели, столкновение разных интересов участников рынка — случайный механизм формирования цен сделок. Кроме того, текущая рыночная стоимость связана с ожиданиями рынка, она зависит от того, насколько те или иные прогнозы раздуваются в средствах массовой информации, влияющих на коллективное поведение участников рынка. В этих условиях само понятие «рыночная стоимость» носит условный характер. Среднее расхождение оценок рыночной стоимости может составлять 10–15%»¹

10. ОТЧЕТ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчет, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчет, не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;

результат оценки признается действительным на дату, указанную в отчете.

Оценщик
ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»

Генеральный директор
ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»



/ Г.Н. Абаштов/

/ М.С. Малухин/

¹ «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» Лейфер Л.А.

Приложение 1. Документы оценщика и экспертной организации.





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

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Выписка

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Абаштова Геннадия Николаевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что
Абаштов Геннадий Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 08.06.2018 г. за регистрационным № 564
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Квалификационный аттестат № 005719-1 выдан 16.03.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка недвижимости)
Квалификационный аттестат № 016153-3 выдан 21.12.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка движимого имущества)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» сентября 2020 г.
Дата составления выписки «04» сентября 2020 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»
Скатов М.А.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ», ОГРН 115770016539 от 16.10.2015 ИНН 7705470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
 6, Nagornyy proezd, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

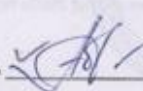
ПОЛИС № 922/2771767801
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/772601001, р/сч 40701810401400000014, «Альфа-Банк» АО г. Москва, БИК: 044525593, к/сч 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Сырань Дата выдачи полиса «04» марта 2025 г.

Страхователь:	Абаштов Геннадий Николаевич, дата рождения: 04.05.1989 Адрес по месту регистрации: 429500, Чувашская республика - Чувашия, поселок Кутеси, ул. Советская, д. 62а, кв. 31 Паспорт: 9708 № 713746, выдан: 05.06.2009 Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Ленинском районе города Чебоксары Член СРО оценщиков: СРО «СФСО» E-mail: abashtov@yandex.ru тел. +7 (927) 991-14-44	
Представитель страховщика:	Воложинова Анна Геннадьевна	Код 7170548

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.03.2025 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 09.03.2026 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 10.03.2025 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действителю (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	4 700 (Четыре тысячи семьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 09.03.2025 г. включительно

Страхователь  (Абаштов Г.Н.)

Страховщик  (Андреева Е.А.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046497-3

« 09 » января 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Абаштову Геннадию Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » января 20 25 г. № 386

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » января 20 28 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
 ИНН 771432079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
 214000, Смоленская обл., с. Смоленск, ул. Глинки, д.7, эт.2, пом.9. Тел. В (800) 333-86-47, +7(495) 926-31-56
 QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности № ЦО188/25/ГО-ОЦ/№3128348

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности ЦО188/25/ГО-ОЦ/№3128348 и на основании Заявления-анкеты на страхование от 20.03.2025 г. в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных Приказом № 448 от 20.11.2019г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования.

1. Объект страхования	для оценщиков физических лиц, - имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или иному третьему лицу; для юридических лиц, оказывающего услуги оценки в соответствии с Законодательством Российской Федерации - имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 0/100) рублей
4. Лимит возмещения на один страховой случай	-
5. Страховой тариф	0,1% от страховой суммы
6. Страховая премия	5 000,00 рублей
7. Срок страхования	с «22» марта 2025 г. и действует по «21» марта 2026 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Правила страхования 20.11.2019 г. Заявление-Анкета на страхование от «20» марта 2025г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования.
10. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, г. Смоленск, ул. Глинки, д.7, эт.2, пом.9 Телефон: +7 (4812) 68-37-00 Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп.2, офис 629 Тел./факс: +7 (495) 926-51-55 ИНН/КПП 7714312079/673201001 Банковские реквизиты: р/с 40701810200060000102 в ПАО Банк ВТБ г. Москва к/с 30101810700000000187 БИК 04452511
11. Страхователь	ООО «СОЮЗ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ» Место нахождения: 111024, г. Москва, кв. тер. г. муниципальный округ Перово, ул. 2-я Энтузиастов, д. 3, помещ. 10/5. ИНН/КПП 5005061084/7720010011, ОГРН 1155005000842, р/с 40702810801500013504 в ООО «Банк Точка» к/с 30101810845250000999, БИК : 044525104, тел. 84959683363
12. Дата выдачи полиса	«20» марта 2025 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страхователем и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, уполномоченными лицами способами, в т.ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страхователя, в целях информирования о лимитах страховых премий, услуг, осуществляемых Страхователем путем контактов со Страхователем с помощью средств связи (включением в маркетинговую рассылку с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие должно быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получены.

СТРАХОВЩИК:
 Делегировать, Сторонами страхового договора
 Договор № ЦО188/25/ГО-ОЦ/№3128348 от 27.03.2024 г.

М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

М.П.

Михайлов М.С./М.П.



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	5	5	0	0	5	0	0	0	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

20.09.2024

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 20 по г.Москве**

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

5	0	0	5	0	6	1	0	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

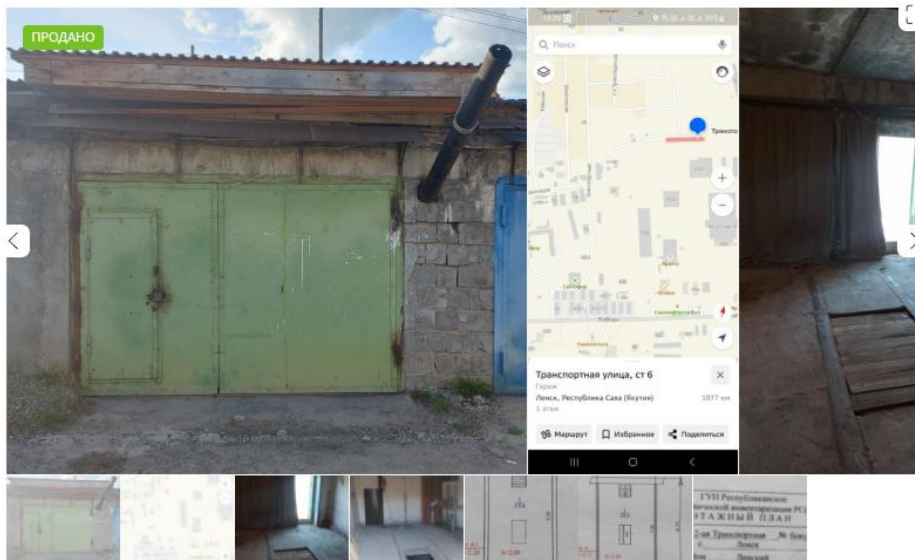
 /


7	7	2	0	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---



Гараж, продажа

800 000 ₽



 **Евгения А.**
на Юле с 23 нояб 2020
5,0 ★ 8 ОТЗЫВОВ

Подтвержденный профиль

VK проверен, 37 друзей

Местоположение

Ленск, Транспортная улица

[Показать на карте](#)

Гараж, продажа


 [Добавить в избранное](#)

700 000 ₽



[Показать номер](#)

[Написать продавцу](#)

 **Александр С. (1 объявление)**
на Юле с 04 сент 2025
Нет отзывов

Подтвержденный профиль

VK проверен, 55 друзей



Местоположение

Транспортная улица, Ленск

[Показать на карте](#)

Описание

Продаётся гараж по адресу г. Ленск, ул. Транспортная,6, бокс 26, 2х уровневый, по 24м2 каждый, земля в собственности.



Гараж, 28 м²
1 350 000 ₹
48 214 ₹/м²

П Петр ✓

[Показать телефон](#)

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Республика Саха (Якутия), Ленск, улица Орджоникидзе, 42

Площадь 28 м² Тип сделки Свободная продажа Статус Собственность Доступ Свободный

[Подробнее](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально? [➤](#)

51/100

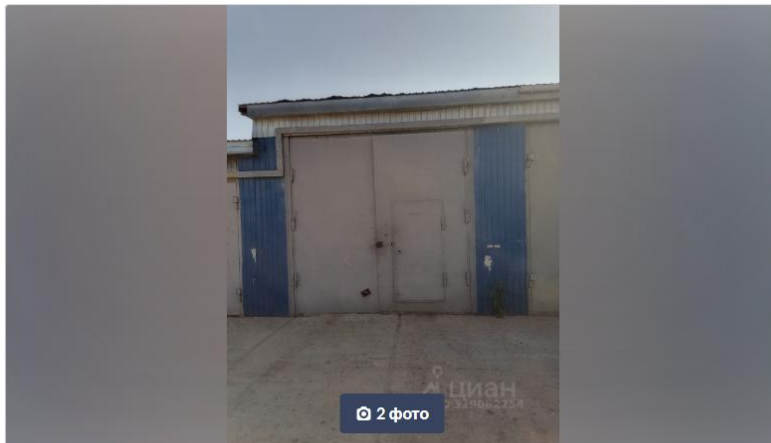
[Ещё продаете?](#) [Можете сделать скидку?](#)

[Когда сможете показать?](#)

Продается гараж, 26 м²

Саха (Якутия) респ., Ленск, Пролетарская ул., 27А [На карте](#)

[Поделиться](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)



1950000₹ [↑](#) [↓](#) [❤](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Цена за метр _____ 75 000 ₹/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ](#)
ID 132094917

Приложение 3. Фотоотчет.



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

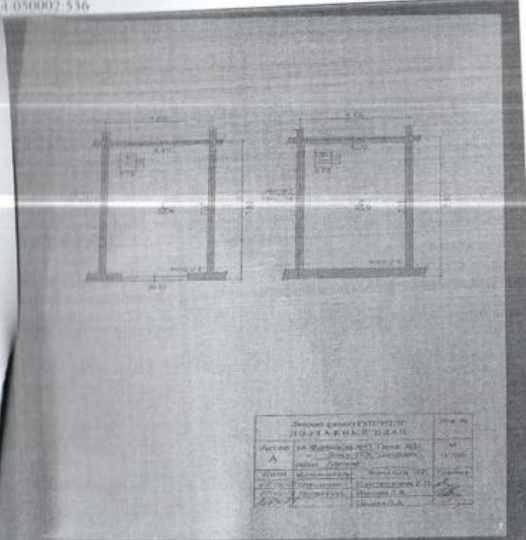
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

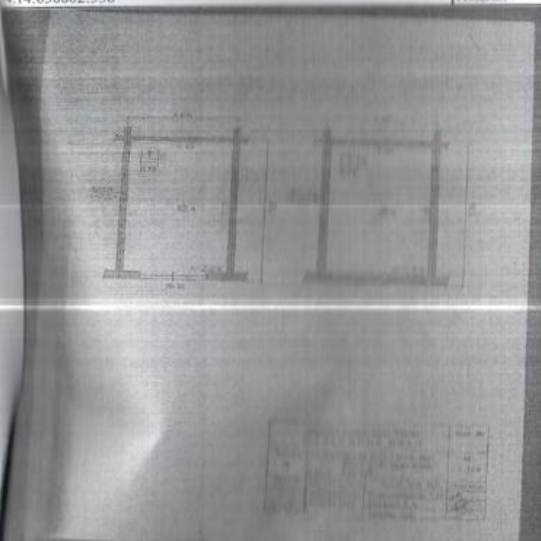
Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
21 февраля 2020г.			
Кадастровый номер:		14:14:050002:536	
Номер кадастрового квартала:		14:14:050002	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 4284/21; Условный номер 14-14-05/001/2006-778	
Адрес:		Республика Саха, у. Ленский, г. Ленск, ул. Фурманова, д. 43, пом. 21	
Площадь, м2:		63,3	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Гаражный бокс	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №01, Подвал №Подвал	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		620197	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		14:14:050002:142	
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: помещение.	
Получатель выписки:		Занозовский Алексей Иванович	

полное наименование должности	подпись	РЫБАКОВА И.Р.
	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21 февраля 2020г.	14:14:050002:536		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
14:050002:536	01		
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	РЫБАКОВА Н.Р.

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21 февраля 2020г.	14:14:050002:536		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
14:14:050002:536	Подвал		
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	РЫБАКОВА Н.Р.