

СПРАВКА № 192-22

О рыночной стоимости
От 19.07.2022 года

Сведения об оценщике (юридическом лице, являющимся исполнителем услуги)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАСКО».
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «БАСКО».
ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1042202274168
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	23.09.2004г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	656038, Алтайский Край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 30 кв. 35
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-731-001888/22. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	с 21.01.2022г. по 20.01.2023г.
Сведения об оценщике, выполнившим оценку	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ» от 27.01.2022 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 029381-1 от 10.09.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 10.09.2021 г. №217, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 10.09.2024г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-731-001886/22. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 21.01.2022г. по 20.01.2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года (18 лет)
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Сведения о заказчике	
Фамилия	Вишнякова
Имя	Татьяна
Отчество	Владимировна

Объект исследования: **Рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на дату составления справки:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Имущественные права на объект	Категория земель/ Разрешенное использование	Адрес:	Площадь, м ²
1	Земельный участок	03:23:010569:5	Собственность	Земли населенных пунктов/ Под гараж	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир гараж. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, г. Северобайкальск, ул. Дружбы, дом 11.	48
2	Здание нежилое	03:23:010569:254	Общая совместная собственность	-	Республика Бурятия, г. Северобайкальск, ул. Дружбы, д. 11	41,8

В соответствии с запросом о рыночной стоимости оценщик Батулин Даниил Николаевич, исследовав запрос, а также рыночные данные установил:

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящее исследование ограничивается следующими условиями и допущениями:

- В данной работе Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими, экономическими, финансовыми и иными данными, полученной за время проведения исследования, а так же из вторичных источников информации и документов, предоставленных Заказчиком.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в справке, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это представляется возможным, указывается источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав на объекты, техническую, технологическую экспертизу объектов исследования; экологическую экспертизу.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объектов исследования и в вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты исследования. Предполагается, что права на объекты исследования полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объекты исследования считаются свободными от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в справке.
- Оценщик не проводил как часть настоящего исследования осмотр объектов исследования, не запрашивал техническую, правоустанавливающую и иную документацию на объекты исследования. Информация о физических характеристиках объектов исследования принята на основании запроса Заказчика и считается достоверной. Предполагается, что состояние объектов исследования является типичным, для объектов, предлагаемых на рынке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов исследования действительно только на дату выдачи справки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой

даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов исследования.

7. Справка содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов исследования и не является гарантией того, что объекты будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данной справке.

8. Результат исследования полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

9. Представленная справка не является отчетом об оценке. Для определения рыночной стоимости конкретного объекта Заказчику необходимо представить правоустанавливающую и техническую документацию на объект оценки, а также обеспечить осмотр объекта Оценщиком в натуре.

2. ЦЕЛЬ И НАЗНАЧЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель исследования - определение рыночной стоимости объекта.

Для целей настоящей справки под рыночной стоимостью объекта понимается средняя цена из диапазона цен предложений на соответствующем рынке, с учетом предполагаемого снижения стоимости в процессе торга с продавцом (приведения цены предложения к наиболее вероятной цене сделки), а так же местоположения и площади объекта. Стоимость, указанная в настоящей справке не учитывает ценообразующие факторы, которые не представляется возможным установить без изучения документации на объект исследования, а так же осмотра объекта исследования. Оценщик считает, что объекты исследования по своим характеристикам и состоянию является типичным для объектов предлагаемых на рынке.

Назначение исследования.

Согласно заключенного Оценщиком договора на оказание информационных услуг, результаты настоящего заключения предполагается использовать для информирования Заказчика о возможной стоимости объектов недвижимости при реализации на рыночных условиях. Изменение назначения заключения не предусматривается.

3. ИССЛЕДОВАНИЕ

При исследовании рынка земельных участков Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (Республика Бурятия, г. Северобайкальск); сопоставимая категория земель (Земли населённых пунктов), сопоставимое разрешенное использование (производственная застройка (при недостаточности выборки рассматривались земельные участки с иным разрешенным использованием)), сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке были выявлены следующие предложения по сопоставимым земельным участкам:

Адрес: Республика Бурятия г. Северобайкальск	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за м ²	Источник информации:
Ул. Анисимова	1000	650000,00	650,00	https://vsn.ru/g-severobaykalsk/sale-land-lot/individual-housing-construction/47212925-10-0-sot-650000-rub-ul-anisimova
Ул. Анисимова	1000	700000,00	700,00	https://vsn.ru/g-severobaykalsk/sale-land-lot/47218686-10-0-sot-700000-rub-ul-anisimova
9-й Микрорайон	1000	850000,00	850,00	https://vsn.ru/g-severobaykalsk/sale-land-lot/55240299-10-0-sot-850000-rub-mkr-9-y

Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1

При исследовании рынка нежилых помещений Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (Республика Бурятия, г. Северобайкальск); сопоставимый тип объекта (гараж), сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке были выявлены следующие предложения по сопоставимым земельным участкам:

Адрес: Республика Бурятия г. Северобайкальск	Наименование	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м ² , руб.	Источник информации
Ул. Студенческая 21/1А (ГСК «ЛАДА»)	Гараж	24,0	180000,00	7500,00	https://vsn.ru/g-severobaykalsk/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/47438058-24-0-m-180000-rub-ul-studencheskaya
-	Гараж	26,0	200000,00	7692,31	https://vsn.ru/g-severobaykalsk/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/42514756-26-0-m-200000-rub
ГСК «КАРД»	Гараж	32,0	249000,00	7781,25	https://vsn.ru/g-severobaykalsk/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/45054470-30-0-m-249000-rub

Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются 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.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта.

Определение стоимости земельного участка

Сводная информация об объектах исследования и аналогах:

Адрес: Республика Бурятия г. Северобайкальск	Наименование	Категория земель (разрешенное использование)	Площадь, м ²
ул. Дружбы, дом 11	Объект исследования	Земли населенных пунктов (производственная застройка)	48
Ул. Анисимова	Аналог 1	Земли населенных пунктов (ИЖС)	1000
Ул. Анисимова	Аналог 2	Земли населенных пунктов (ИЖС)	1000
9-й Микрорайон	Аналог 3	Земли населенных пунктов (ИЖС)	1000

Обоснование проведенных корректировок (корректировки вносятся по различающимся ценообразующим факторам):

Поправка на разрешенное использование учитывает тот факт, что объекты с разным разрешенным использованием имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на разрешенное использование принята в соответствии с таблицей 82 Справочника оценщика недвижимости 2018 (Земельные участки. Часть 2)/под ред. Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018. (стр. 198):

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта оценки для

объектов-аналогов, выставленных на продажу (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке (ввиду того, что к продаже предлагаются только объекты под ИЖС)) в соответствии с таблицей 139. Справочника оценщика недвижимости. под редакцией Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018 (Земельные участки. Часть 2) (стр. 279) в размере – **18,0%**.

Поправка на территориальные характеристики (типовую зону): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта исследования. Различные районы (типовые зоны) характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). В данном случае подобранные аналоги находятся на незначительной удаленности от объекта исследования в одном населенном пункте с численностью населения менее 25 тыс. человек, ввиду чего поправка на местоположение (типовую зону) не вводится.

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k, \text{ где}$$

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта исследования

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при изменении его параметра (коэффициент торможения) принят в соответствии с рис. 17. Справочника оценщика недвижимости. Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018 (Земельные участки. Часть 2) стр. 110 (среднее значение доверительного интервала для земельных участков под индустриальную застройку): – **0,189**:

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта исследования. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом исследования и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом исследования, и чем меньше отношение величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

V_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a – первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, руб.;

$\sum_{i=1}^n K_i^a$ – общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, руб.,

n – количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		650000,00	700000,00	850000,00
Площадь	М ²	48,0	1000,0	1000,0	1000,0
Цена предложения за м ²	руб.		650,00	700,00	850,00
Поправка на разрешенное использование	%		-7,00	-7,00	-7,00
	руб.		-45,50	-49,00	-59,50
Откорректированная цена за м ²	руб.		604,50	651,00	790,50
Поправка на торг	%		-18,00	-18,00	-18,00
	руб.		-108,81	-117,18	-142,29
Откорректированная цена за м ²	руб.		495,69	533,82	648,21
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		77,52	77,52	77,52
	руб.		384,26	413,81	502,49
Откорректированная цена за м ²	руб.		879,95	947,63	1150,70
Сумма поправок по модулю (модуль суммы значений всех внесенных поправок в рублях)	руб.		538,57	579,99	704,28
Отношение (деление) суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости (цене предложения аналога)			0,83	0,83	0,83
Весовой коэффициент (округленный средствами Microsoft excel) определенный по формуле $V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}$, где: V_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога; P_i^a – первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, руб.; $\sum_{i=1}^n K_i^a$ – общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, руб., n – количество объектов-аналогов.			0,333	0,333	0,333
Откорректированная цена за м ² после поправки всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		293,32	315,88	383,57
Стоимость за м ² объекта исследования (сумма поткорректированных цен аналогов и поправки всех поправок, умноженная на весовой коэффициент с учетом округления)		992,76			
Стоимость объекта исследования	руб.	47652,00			

Определение стоимости нежилого здания

Сводная информация об объектах исследования и аналогах:

Адрес: Республика Бурятия г. Северобайкальск	Наименование	Площадь, м ²
ул. Дружбы, д. 11	Объект исследования	41,8
Ул. Студенческая 21/1А (ГСК «ЛАДА»)	Аналог 1	24,0
-	Аналог 2	26,0
ГСК «КАРД»	Аналог 3	32,0

Обоснование проведенных корректировок (корректировки вносятся по различающимся ценообразующим факторам):

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью **Всего страниц 10** **Страница 3**

объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта оценки для объектов-аналогов, выставленных на продажу (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства на активном рынке) в соответствии с таблицей 187. Справочника оценщика недвижимости. под редакцией Л. А. Лейфер– Н. Н., 2020 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) (стр. 311): **-11,6%**

Поправка на территориальные характеристики (типовую зону): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта исследования. Различные районы (типовые зоны) характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). В данном случае подобранные аналоги находятся на незначительной удаленности от объекта исследования в одном населенном пункте с численностью населения менее 25 тыс. человек, ввиду чего поправка на местоположение (типовую зону) не вводится.

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k, \text{ где}$$

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта исследования

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при изменении его параметра (коэффициент торможения) принят в соответствии с рис. 58. Справочника оценщика недвижимости. под редакцией Л. А. Лейфер– Н. Н., 2020 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) стр. 185 (среднее значение доверительного интервала): **- 0,122**

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта исследования. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом исследования и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом исследования, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле (из Ардинов В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

V_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a – первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, руб.;

$\sum_{i=1}^n K_i^a$ – общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, руб.,
 n – количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		180000,00	200000,00	249000,00
Площадь	м ²	41,8	24,0	26,0	32,0
Цена предложения за м ²	руб.		7500,00	7692,31	7781,25
Поправка на торг	%		-11,60	-11,60	-11,60
	руб.		-870,00	-892,31	-902,63
Откорректированная цена за м ²	руб.		6630,00	6800,00	6878,63
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		-6,55	-5,63	-3,21
	руб.		-433,94	-382,70	-220,58
Откорректированная цена за м ²	руб.		6196,06	6417,30	6658,04
Сумма поправок по модулю (модуль суммы значений всех внесенных поправок в рублях)	руб.		1303,94	1275,01	1123,21
Отношение (деление) суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости (цене предложения аналога)			0,17	0,17	0,14
Весовой коэффициент (округленный средствами Microsoft excel) определенный по формуле $V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}$, где: V_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога; P_i^a – первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, руб.; $\sum_{i=1}^n K_i^a$ – общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, руб., n – количество объектов-аналогов.			0,307	0,322	0,370
Откорректированная цена за м ² после поправки всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		1904,52	2069,00	2464,90
Стоимость за м ² объекта исследования (сумма поткорректированных цен аналогов n поправки всех поправок, умноженная на весовой коэффициент с учетом округления)			6438,42		
Стоимость объекта исследования	руб.		269126,00		

4. ВЫВОДЫ.**Рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на дату составления справки:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Имущественные права на объект	Категория земель/ Разрешенное использование	Адрес:	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	03:23:010569:5	Собственность	Земли населённых пунктов/ Под гараж	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир гараж. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, г. Северобайкальск, ул. Дружбы, дом 11.	48	48000,00
2	Здание нежилое	03:23:010569:254	Общая совместная собственность	-	Республика Бурятия, г. Северобайкальск, ул. Дружбы, д. 11	41,8	269000,00
ИТОГО:							317000,00

317000,00 (Триста семнадцать тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик,

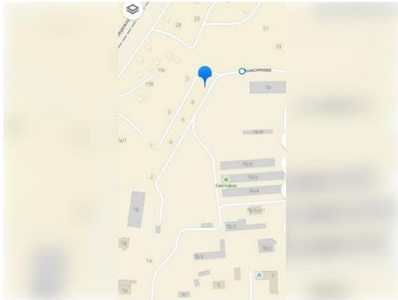


Д.Н. Батулин

Продам земельный участок ижс 10.0 сот город Северобайкальск улица Анисимова
 № 47212925 | Обновлено 27 апр в 15:14 | Просмотров всего 4, сегодня 1

Издательство: vsn.ru

Недвижимость г Северобайкальск | Продажа земельных участков | ИЖС




цена: 650 000 ₽

✓ собственник [Показать телефон](#)

площадь участка: 10.0 сот.
 адрес: г Северобайкальск, ул Анисимова

Описание
 Продам участок 10 соток. Хорошее расположение, рядом магазин Светофор, продажа в связи с жизненными обстоятельствами, желательно писать сообщения, т.к звонки с Авито почему то обрываются. Агентам проща не беспокоить

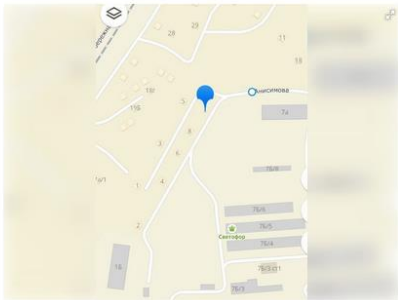
Объявление на карте



Продам землю 10.0 сот город Северобайкальск улица Анисимова
 Архивное объявление № 47218686 | Обновлено 26 фев в 08:20 | Просмотров всего 8, сегодня 1

Издательство: vsn.ru

Недвижимость г Северобайкальск | Продажа земельных участков



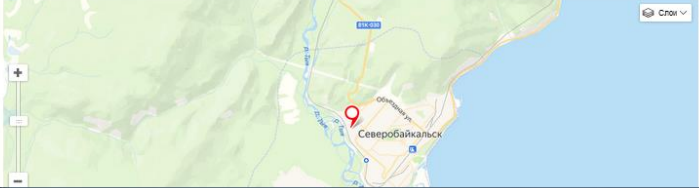
цена: 700 000 ₽

✓ собственник

площадь участка: 10.0 сот.
 адрес: г Северобайкальск, ул Анисимова

Описание
 Продается участок. Хорошее расположение, рядом магазин Светофор. Агентам проща не беспокоить. Продажа по семейным обстоятельствам

Объявление на карте




Продам землю 10.0 сот город Северобайкальск мкр 9-й
 Архивное объявление № 55240299 | Обновлено 21 мар в 09:01 | Просмотров всего 3, сегодня 1

★ [Показать](#) [Управлять объявлением](#)

Автоклавный газобетон ГОСТ 3286-2007
 Реклама - Я. Бизнес
Автоклавный газобетон - 7500 р
 Стеновые блоки
[atpustroybaza.ru](#)
[Узнать Больше](#)

Недвижимость г Северобайкальск | Продажа земельных участков



цена: 850 000 ₽

[dop-lata.ru](#)
Продается резиденция 12 га в 60 км от Москвы. Звоните!
 Собственный планс
[Узнать Больше](#)

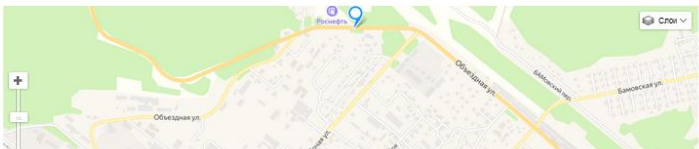
[kotovavangard.ru](#)
Поворотные ворота
 Скидка на комплектацию 25%, установка за 2 дня! Гарантийный сервис! Снять право!
[Узнать Больше](#)

✓ собственник

площадь участка: 10.0 сот.
 адрес: г Северобайкальск, мкр 9-й

Описание
 Два участка рядом по 10 сот. Стоимость одного указана

Объявление на карте



Продам железобетонный гараж 24.0 м² город Северобайкальск улица Студенческая 21/1а
 № 47438058 | Размещено 10 янв в 07:19 | Просмотров всего 24, сегодня 1

★ [Показать](#) [Управлять объявлением](#)

Недвижимость г Северобайкальск | Продажа гаражей г Северобайкальск | Железобетонный гаражи

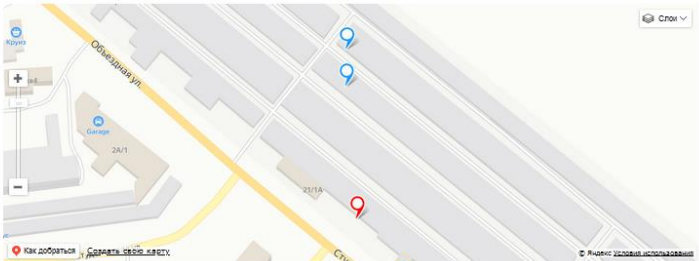
цена: 180 000 ₽

✓ собственник [Показать телефон](#)

площадь: 24.0 м.кв.
 адрес: г Северобайкальск, ул Студенческая, 21/1а


Описание
 СВЯЗИ ПЕРЕЕЗДОМ КООПЕРАТИВ ПАДА №200


Объявление на карте



Вам могут подойти эти варианты ↓


продажа железобетонных гаражей г Северобайкальск

 **Кирпичный гараж 30.0 м²**
 190 000 ₽
 ГСК "ФАЭТОН" возле контейнерной
 Архивное объявление больше года назад

 **Железобетонный гараж 24.0 м²**
 165 000 ₽
 Продам гараж в ГСК "ЖЕДР". Есть электричество, смотровая яма, подвал (сухой).

Продам железобетонный гараж 26.0 м² город Северобайкальск
 № 42514756 | Обновлено 21 авг в 09:02 | Просмотров всего 40, сегодня 1

Недвижимость г. Северобайкальск | Продажа гаражей г. Северобайкальск | Железобетонный гаражи




цена: 200 000 ₽

✓ собственник [Показать телефон](#)

площадь: 26.0 м.кв.
адрес: г. Северобайкальск

Описание
 Гараж с погребом и ямой, есть печь, сухой, теплый, на солнечную сторону.

Объявление на карте



Вам могут подойти эти варианты ↓
 продажа железобетонный гаражи г. Северобайкальск

Продам железобетонный гараж 30.0 м² город Северобайкальск
 № 45054470 | Размещено 11 окт в 08:32 | Просмотров всего 29, сегодня 1

Недвижимость г. Северобайкальск | Продажа гаражей г. Северобайкальск | Железобетонный гаражи


цена: 249 000 ₽

✓ собственник [Показать телефон](#)

площадь: 30.0 м.кв.
адрес: г. Северобайкальск

Описание
 Продам гараж 8*4 в ТК "Кард" (Возле Мельника). Есть яма и подвал, полки, небольшая печь, новая крыша. Солнечная сторона. Ворота невысокие.

Объявление на карте



Вам могут подойти эти варианты ↓
 продажа железобетонный гаражи г. Северобайкальск

Железобетонный гараж 30.0 м²
 250 000 ₽
 г-н Железнодорожный, ул Уссурийская
 продам гараж в п. Орешково недалеко от конечной "55" маршрута капитальный. имеется смотровая яма, погреб 2 уровня документы в...

21 авг в 08:47

згент [Показать телефон](#)

Кирпичный гараж 18.0 м²
 230 000 ₽
 г-н Октябрьский, ул Тулаева
 Капитальный кирпичный ГАРАЖ (8х4 м). Один взрослый собственник/собственность оформлена. Возможен разумный ТОРГ...

згент [Показать телефон](#)



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.soyuz.ru, soyuz@soyuz.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка дом 33, помещ.10

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Батулина Даниила Николаевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Батулин Даниил Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 21.12.2007 г. за регистрационным № 467 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

№ 029381-1 от 10.09.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 029382-2 от 10.09.2021 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» января 2022г.

Дата составления выписки «27» января 2022г.



Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

Ли В.Г.

М.П.





Table with contact information: электронная почта, телефонная связь, Договор страхования оформлен...



Main contract table with 12 sections: 1. СТРАХОВАТЕЛЬ, 2. СТРАХОВЩИК, 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ, 4. СТРАХОВАЯ СУММА, 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ, 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ, 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ, 10. ФРАНШИЗА, 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ, 12. УВЕДОМЛЕНИЯ

Страхователь: ИНГОССТРАХ
Страховщик: СПАО «Ингосстрах»

Created by Universal Document Converter



Table with contract details: 12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА, 13. УВЕДОМЛЕНИЯ

Страхователь: ООО «БАСКО»
Страховщик: СПАО «Ингосстрах»



Main contract table with 11 sections: 1. СТРАХОВАТЕЛЬ, 2. СТРАХОВЩИК, 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ, 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА), 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ, 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ, 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, 9. ТРЕТЬИ ЛИЦА, 10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ, 11. ИСКЛЮЧЕНИЯ

Страхователь: 1
Страховщик: 2

Created by Universal Document Converter