



ООО «Центр инновационных технологий»

Республика Бурятия, 670000, г.
Улан – Удэ, ул. Советская, 14 –
412; E-mail: uu-cit@mail.ru
Тел.: 8 (3012) 63 – 92 – 09,
8 (924) 779 3000

Ассоциация СРОО «Свободный
Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»), №
308 от 25.07.2013 года.
Местонахождение: 620100, г.
Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23

О Т Ч Ё Т № 069/19

ПО ОБОСНОВАНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ИМУЩЕСТВА

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий ООО «Забайкалье» Король А.А.

ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 18.06.2019г.

ОЦЕНЩИК: Общество с ограниченной ответственностью "Центр инновационных технологий". ОГРН 1080327001589 от 10.10.2008 года

Юридический адрес: 670000, Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кирова, д.22

(Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3)

г. Улан-Удэ
2019 г.

	ООО «Центр инновационных технологий»	
	Республика Бурятия, 670000, г. Улан – Удэ, ул. Советская, 14 – 412; E-mail: uu-cit@mail.ru Тел.: 8 (3012) 63 – 92 – 09, 8 (924) 779 3000	Ассоциация СРОО «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), № 308 от 25.07.2013 года. Местонахождение: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23

№ 069/19 от 20.06.2019 года

г. Улан-Удэ

**Конкурсному управляющему
ООО «Забайкалье»
Король А.А.**

Уважаемый Алексей Андреевич!

В соответствии с договором № 069/19 от 18.06.2019 года, ООО «Центр инновационных технологий» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье:

1. Земельный участок, общей площадью 1850 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
2. Земельный участок, общей площадью 1690 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
3. Земельный участок, общей площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:106, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
4. Земельный участок, общей площадью 1429 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:105, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
5. Земельный участок, общей площадью 1540 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:104, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
6. Земельный участок, общей площадью 2555 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
7. Земельный участок, общей площадью 3230 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
8. Земельный участок, общей площадью 3719 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:81, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
9. Земельный участок, общей площадью 3262 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:94, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества производилась затратным подходом на основе визуального осмотра, анализа рыночной базы данных и технической документации, предоставленные Вами данные (копии свидетельств о государственной регистрации права собственности, фотодокументации и т.д.).

Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объекта.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Проведенный анализ и расчеты показывают, что рыночная стоимость недвижимого имущества по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье, по состоянию на 18.06.2019 года с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

6 570 000

/шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч / рублей

В том числе:

1. Земельный участок, общей площадью 1850 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 620 000,00 рублей.

2. Земельный участок, общей площадью 1690 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 570000,00 рублей.

ООО «Центр инновационных технологий»

3. Земельный участок, общей площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:106, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 470000,00 рублей.

4. Земельный участок, общей площадью 1429 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:105, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 500000,00 рублей.

5. Земельный участок, общей площадью 1540 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:104, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 530000,00 рублей

6. Земельный участок, общей площадью 2555 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 810000,00 рублей.

7. Земельный участок, общей площадью 3230 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 980000,00 рублей

8. Земельный участок, общей площадью 3719 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:81, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 1100000,00 рублей

9. Земельный участок, общей площадью 3262 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:94, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 990000,00 рублей

Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254-256, а также с требованиями Задания на оценки в части, не противоречащей вышеназванным документам.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте Оценщика и профессиональных знаниях.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику.

С уважением,
Директор ООО «Центр инновационных технологий»
Член Ассоциации СРОО «СВОД

Дашиев А.Б.

1. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными и согласно их профессиональным знаниям:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчета, а так же не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечены сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов отчета;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
- оценщик лично произвел осмотр объекта оценки;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254-256, а также требованиями Задания на оценки в части, не противоречащей вышеназванным документам;
- результат оценки признается действительным на дату оценки.

Проведенный анализ и расчеты показывают, что рыночная стоимость недвижимого имущества по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье, по состоянию на 18.06.2019 года с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

6 570 000

/шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч / рублей

В том числе:

1. Земельный участок, общей площадью 1850 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 620 000,00 рублей.

2. Земельный участок, общей площадью 1690 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 570000,00 рублей.

3. Земельный участок, общей площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:106, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 470000,00 рублей.

4. Земельный участок, общей площадью 1429 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:105, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 500000,00 рублей.

5. Земельный участок, общей площадью 1540 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:104, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 530000,00 рублей

6. Земельный участок, общей площадью 2555 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 810000,00 рублей.

7. Земельный участок, общей площадью 3230 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 980000,00 рублей

8. Земельный участок, общей площадью 3719 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:81, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 1100000,00 рублей

9. Земельный участок, общей площадью 3262 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:94, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, составляет 990000,00 рублей

Директор ООО «Центр инновационных технологий»

Дашиев А.Б.

Член Ассоциация СРОО «СВОД

Оценщик ООО «Центр инновационных технологий»

Дашиев Б.Ш.

Член НП СРО НКСО

Российская коллегия оценщиков

ООО «Центр инновационных технологий»
2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Заказчик	Конкурсный управляющий ООО «Забайкалье» Король А.А
Оценщик	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Центр инновационных технологий" Юридический и фактический адрес: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Советская, 14-412. Тел.: 63-92-09, 8-924-779-3000 E-mail: uu-cit@mail.ru ОГРН 1080327001589 от 10.10.2008 года. ИНН 0326481564, КПП 032601001 Банковские реквизиты: Р/с 40702810520260000872, Филиал ПАО «БИНБАНК» в Новосибирске, к/с 30101810550040000842, БИК 045004842 Оценочная деятельность застрахована Бурятским филиалом ОАО «Военная Страховая Компания», страховой полис №18840B4FC0032 от 06.10.2018г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей; срок страхования с 06.10.2018 года по 05.10.2019 года</p>
Исполнитель	<p>Дашиев Батомунко Шадревич - Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НК «СРО «НКСО») Местонахождение НП «СРО «НКСО»: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3. - базовое инженерно-техническое и второе высшее экономическое образование – Диплом о профессиональной переподготовке рег. ПП №876203 Москва, 2005г «Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права». Прошел программу профессиональной переподготовки и сдал экзамены и зачеты по базовому курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Программа «оценка стоимости предприятия (бизнеса)». - Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА) по программе «Оценочная деятельность», г. Москва, 2008 г. рег. № 0026. - Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Ир. ГУПС (УУИЖТ)» по программе «Оценочная деятельность», г. Улан-Удэ, 2011 г. рег. № 2/2011. - Диплом о профессиональной переподготовке рег. ПП №53-06-89 Иркутск, 2013г ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права» ЦПО по программе «эксперт-техник» по независимой технической экспертизе техники. - Гражданская ответственность застрахована Бурятским филиалом ОАО «Военная Страховая Компания» (страховой полис № 19840B4FC0003 от 10.02.2019г. на сумму 300 000(триста тысяч) рублей; срок страхования с 10.02.2019 года по 09.02.2020 года). - Стаж работы в оценочной деятельности - более 13 лет. Включен в Государственный реестр экспертов техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств Министерство Юстиции Российской Федерации №16-81806 (регистрационный №1764)</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета организации и специалисты	Нет
Краткое описание объекта оценки	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье: 1. Земельный участок, общей площадью 1850 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки. 2. Земельный участок, общей площадью 1690 кв.м., кадастровый</p>

	<p>номер 03:09:630108:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.</p> <p>3. Земельный участок, общей площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:106, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.</p> <p>4. Земельный участок, общей площадью 1429 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:105, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.</p> <p>5. Земельный участок, общей площадью 1540 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:104, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.</p> <p>6. Земельный участок, общей площадью 2555 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки</p> <p>7. Земельный участок, общей площадью 3230 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки</p> <p>8. Земельный участок, общей площадью 3719 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:81, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки</p> <p>9. Земельный участок, общей площадью 3262 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:94, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки</p>
Применяемые стандарты оценки	<p>Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20 июля 2007 г.; • ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 255 от 20 июля 2007 г.; • ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 254 от 20 июля 2007 г.
Даты оценки, осмотра, проведения оценки и составления Отчета	<p>Дата оценки по состоянию на 18.06.2019 года.</p> <p>Дата проведения оценки – 18.06 – 20.06.2019 года.</p> <p>Дата составления отчета – 20.06.2019 года.</p>
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату оценки	Нет
Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат	Нет
Основные факторы, влияющие на результат	Нет.
Итоговая величина рыночной стоимости на 18.06.2019г. (округленно)	6 570 000 рублей

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье:

1. Земельный участок, общей площадью 1850 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
2. Земельный участок, общей площадью 1690 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
3. Земельный участок, общей площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:106, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
4. Земельный участок, общей площадью 1429 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:105, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
5. Земельный участок, общей площадью 1540 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:104, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
6. Земельный участок, общей площадью 2555 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:103, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
7. Земельный участок, общей площадью 3230 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:102, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
8. Земельный участок, общей площадью 3719 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:81, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.
9. Земельный участок, общей площадью 3262 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:94, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки.

2. Имущественные права на объект оценки

Вид права: собственность

Субъект права: Корнаков Юрий Павлович; 05.12.1963 г.р. Место рождения: гор.Улан-Удэ.

3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для реализации имущественных прав (для купли-продажи и т.д.).

5. Вид стоимости

Рыночная.

6. Дата оценки

18.06.2019 года.

7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Нет.

8. Форма отчёта:

Письменная.

9.Дата составления отчета:

20.06.2019 года.

4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями и принятыми допущениями:

- заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, базируется на данных о ситуации, сложившейся на рынке недвижимости в Республике Бурятия в 2019 г.
- настоящий отчет достоверен только в полном объеме, никакая его часть не может рассматриваться отдельно от полного текста настоящего отчета;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Оценщик в пределах указанного выше срока не несет ответственности в случае изменения социальных, экономических, правовых и иных подобных обстоятельств, которые могут существенно повлиять на стоимость объекта оценки, а также в случае совершения собственником или владельцем объекта оценки действий, не известных Оценщику на момент проведения оценки;
- Оценщик при проведении оценки использует информацию об объекте оценки, предоставленную Заказчиком;
- Оценщик не проверяет достоверность информации, предоставленной Заказчиком.

Особые допущения

Нет.

Общие допущения

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет реализован по указанной стоимости.

Основание проведения оценки

Договор № 069/19 от 18.06.2019 года на оказание оценочных услуг.

Определение оцениваемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

Рыночная стоимость объекта оценки - это 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 открытый рынок в форме 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.

Объем и глубина исследования

Для раскрытия объема и глубины проведенного исследования в Отчете имеется следующая информация:

1. перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объекта оценки;
2. подтверждение факта осмотра объекта оценки лично оценщиком, определение степени обстоятельности проведенного осмотра, подтверждаемого выполненными фотографиями объекта;
3. степень надежности и полноты использованной рыночной информации, в т.ч. использованные источники информации, количество принятых во внимание сопоставимых объектов, использовались ли цены сделок или предложений (спроса), наличие и полнота рыночной информации о сопоставимых объектах, выполнен ли личный осмотр сопоставимых объектов;
4. перечень проведенных интервью (с указанием Ф.И.О., должность, организацию, предмет интервью, дату и достигнутые результаты) с ключевыми участниками рынка, собственниками, представителями властей, консультантами и пр.;
5. количество и степень профессиональной подготовки привлеченного к выполнению работы персонала (с указанием образования, должности, опыта работы, в том числе по рынку объекта), описание выполненного каждым специалистом сегмента работ;
6. расчет рыночной стоимости произведен на основе цен на объекты недвижимости в Республике Бурятия.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**Объект оценки №1**

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 1

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	1850 кв.м.
Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09:630108:102

Объект оценки №2

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 2

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье, колхоз им Ленина
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	1690 кв.м.
Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09:630108:103

Объект оценки №3

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 3

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	1322 кв.м.
Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09:630108:106

Объект оценки №4

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 4

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	1429 кв.м.

ООО «Центр инновационных технологий»

Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09:630108:105

Объект оценки №5

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 5

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	1540 кв.м.
Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09:630108:104

Объект оценки №6

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 6

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	2555 кв.м.
Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09:190101:103

Объект оценки №7

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 7

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	3230 кв.м.
Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09:190101:102

Объект оценки №8

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 8

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	3719 кв.м.
Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09: 630108:81

Объект оценки №9

Краткая характеристика объекта оценки. Таблица 9

Местоположение	Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с.Заречье
Назначение, разрешенное использование	земли населенных пунктов
Категория земель	для индивидуальной жилой застройки
Площадь, кв. м.	3262 кв.м.
Форма участка	Четырехугольная
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	03:09: 630108:94

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода анализа продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом анализа; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике (При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту анализа)

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап - определение единиц сравнения (1 м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап - согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках.

Недостатки данного подхода:

Необходимость исследования рынка, сбора и хранения достоверной информации о совершаемых сделках по продаже объектов, аналогичных объекту оценки или о заявленных продавцами ценах и о различиях между ними и ценами реальных сделок.

Использование данного подхода делает необходимым хранение и постоянное пополнение базы данных по налоговому и таможенному законодательству.

Для корректного использования данного метода необходимо учитывать все ценообразующие характеристики, что делает применение данного подхода достаточно трудоемкой операцией.

Расчеты по данному подходу требуют значительной базы данных по каждому виду производственных зданий различного назначения, а иногда и даже нескольких баз для разных значений не формализуемых характеристик.

Предложение, что изменение характеристики и цены объекта связано прямо пропорционально, не всегда является истинным.

Многие характеристики, оказывающие серьезное влияние на цену, не имеют числового выражения и требуют, следовательно, экспертной оценки. Этот недостаток, в большинстве случаев, практически лишает целесообразности использование данного метода, т.к. эксперт может оценить объект в целом примерно с той же точностью, что и отношение характеристик.

Еще один недостаток метода – большое количество требуемой исходной информации об оцениваемом объекте и его характеристиках.

Достоинствами данного подхода являются, несомненно, высокая точность получаемых оценок и возможность нормирования разброса рыночных цен.

Анализ рынка предложений показал, что, в настоящее время данные о ценах купли-продажи и предложения на рынке объектов, сопоставимых с объектом оценки, отсутствуют, либо носят конфиденциальный характер. Оценщиком было найдено одно предложение по продаже нежилого здания, но оно не отражает общего представления о стоимости объекта оценки, поэтому сравнительный подход в данном отчете не применялся, из-за отсутствия информации по продажам аналогичных объектов, имеющих то же самое функциональное назначение, что и оцениваемые объекты.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж основан на сравнительном подходе к оценке земли.

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. При этом предполагается, что

рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит сумму не больше чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли.

При применении данного подхода к оценке стоимость участка определяется путем анализа цен продажи аналогичных земельных участков с последующей их корректировкой в соответствии с имеющимися различиями между оцениваемым земельным участком и аналогами.

Основные шаги при применении сравнительного подхода к определению стоимости рассматриваемого объекта:

- подбор информации по продажам, предложениям к продаже участков, аналогичных оцениваемому;
- выбор параметров сравнения;
- сравнение объектов и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объектов оценки;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости свободного земельного участка.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Следует отметить, что исходя из условий закрытости информации по конкретным сделкам купли-продажи, Оценщиком для сравнения выбираются цены предложений. В дальнейших расчетах к этим ценам применяется скидка на уторговывание, которая по информации риэлторов обычно предоставляется продавцами земельных участков.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся также: условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, условия платежа при совершении сделок с земельными участками, обстоятельства совершения сделки с земельными участками), а также изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым по парным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

2. Прямым по парным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения.

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка.

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки.

5. Экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение, или значения корректировок.

Для оценки рыночной стоимости прав собственности на участок были использованы данные о сделках купли-продажи по участкам, наиболее сопоставимым с оцениваемым.

В настоящий момент на рынке имеются предложения по нескольким земельным участкам, которые, на наш взгляд, наиболее сравнимы с оцениваемым.

Установление цен сделок производилось на основе подтверждения путем устных интервью с риэлтерами соответствия цен совершенных сделок ценам предложения, информацией, размещенной на сайтах Интернет: www.avito.ru, cian.ru и т.п. стоимость в договорах купли-продажи, как правило, не приводится.

Информация о сравнимых земельных участках и расчет стоимости земельного участка приведены в таблице ниже. Сравнительный анализ стоимости оцениваемого земельного участка и участков-аналогов проводился с помощью введения корректировок, учитывающих отличия сравниваемых объектов. Итоговое значение найдено путем взвешивания полученных результатов.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки нами использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

При введении корректировок Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 35%. Величина корректировки более 35% позволяет сделать вывод о том, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки.

Корректировки, величина которых составляет от 0% до 10%, вносятся Оценщиком экспертно, на основании проведенного анализа рынка объекта оценки и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (эксперты аналитических компаний, менеджеры консалтинговых компаний, специалисты агентств недвижимости, риэлторы и т.д.) и с использованием шкалы относительной важности представленной в таблице ниже.

При внесении корректировки более 10% (за исключением корректировки на торг) Оценщик приводит методологию и сам расчет величины корректировок. Обзор рынка недвижимости (земельных участков) по Республике Бурятия (см Приложение)

Далее в таблицах (№10-26) ниже представлен расчет рыночной стоимости земельных участков

7.2.1 Определения рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1850 кв.м., кадастровый №03:09:630108:102, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье.

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 10

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв. м.	1850	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб.		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -10%		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	https://ulan-ude.cian.ru т.8 916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование корректировки		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне. Корректировка не применялась.		
17	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	1850	1200	2000
19	Корректировка	%		-7,50%	-1,41%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$ <p>где: P_м – поправка на масштаб, %; S_{об} – общая площадь оцениваемого объекта, м²; S_{ан} – общая площадь объекта-аналога, м².</p>		
21	Скорректированная цена	руб./к в.м		312,20	360,52
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		312,20	360,52
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		312,20	360,52
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
33	Скорректированная цена	руб./к в.м		312,20	360,52

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./к в.м		312,20	360,52
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}$ K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	336,36		
41	Площадь объекта	кв.м.	1850		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	620 000,00		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1850 кв.м., кадастровый №03:22:011053:231, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

620 000

/шестьсот двадцать тысяч/ рублей

7.2.2. Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1690 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:103, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 12

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв. м.	1690	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб.		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./ кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -10%		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			Https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	Https://ulan-ude.cian.ru т. 8916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 13

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование корректировки		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки				
17	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	1690	1200	2000
19	Корректировка	%		-5,98%	-3,08%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$ <p>где: P_м – поправка на масштаб, %; S_{об} – общая площадь оцениваемого объекта, м²; S_{ан} – общая площадь объекта-аналога, м².</p>		
21	Скорректированная цена	руб./кв.м		317,33	366,44

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
		в.м			
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		317,33	366,44
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		317,33	366,44
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
33	Скорректированная цена	руб./к в.м		317,33	366,44
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./к в.м		317,33	366,44
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1 / (S_{1...n} + 1)}{1 / (S_1 + 1) + 1 / (S_2 + 1) + \dots + 1 / (S_n + 1)}$ К – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	341,88		
41	Площадь объекта	кв.м.	1690		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	570 000		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1690 кв.м., кадастровый №03:09:630108:103, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

570 000,00

/пятьсот семьдесят тысяч/ рублей

7.2.3. Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:106, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 14

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв. м.	1322	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб.		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -10%		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	https://ulan-ude.cian.ru т.8 916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 15

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование корректировки		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./к в.м		375,00	395,00
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с. Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных экономических зонах с Сосново-Озерска, в связи с этим на основе маркетинговых исследований корректировка рассчитана и внесена в табл.		
17	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	1322	1200	2000
19	Корректировка	%		-1,72%	7,73%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$ <p>где: P_м – поправка на масштаб, %; S_{об} – общая площадь оцениваемого объекта, м²; S_{ан} – общая площадь объекта-аналога, м².</p>		
21	Скорректированная цена	руб./к в.м		331,67	383,00
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		331,67	383,00
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		331,67	383,00
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.		331,67	383,00
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./кв.м.		331,67	383,00
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}$ K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	357,34		
41	Площадь объекта	кв.м.	1322		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	470 000,00		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:106, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

470 000,00

/четыре семьдесят тысяч / рублей

7.2.4. Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1429 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:105, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 16

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв.м.	1429	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб.		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -15%		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	https://ulan-ude.cian.ru т. 8916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 17

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование корректировки		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне. Корректировка не применялась		
17	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	1429	1200	2000
19	Корректировка	%		-3,09%	6,24%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_M = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$ <p>где: P_М – поправка на масштаб, %;</p>		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			S _{об} – общая площадь оцениваемого объекта, м ² ; S _{ан} – общая площадь объекта-аналога, м ² .		
21	Скорректированная цена	руб./к в.м		327,05	377,68
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		327,05	377,68
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		327,05	377,68
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
33	Скорректированная цена	руб./к в.м		327,05	377,68
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./к в.м		327,05	377,68
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1 / (S_{1...n} + 1)}{1 / (S_1 + 1) + 1 / (S_2 + 1) + \dots + 1 / (S_n + 1)}$ К – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, S _{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S ₁ - сумма корректировок 1-го аналога; S ₂ - сумма корректировок 2-го аналога; S _n - сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	352,37		
41	Площадь объекта	кв.м.	1429		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	500 000		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1429 кв.м., кадастровый №03:09:630108:105, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

500 000,00

/пятьсот тысяч/ рублей

7.2.5. Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1540 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:104, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 18

№	Элементы сравнения	Ед. изм	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв. м.	1540	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -10%		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	https://ulan-ude.cian.ru т.8 916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 19

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
	корректировки		ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне. Корректировка не применялась		
17	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	1540	1200	2000
19	Корректировка	%		-4,39%	4,82%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$ <p>где: P_м – поправка на масштаб, %; S_{об} – общая площадь оцениваемого объекта, м²; S_{ан} – общая площадь объекта-аналога, м².</p>		
21	Скорректированная цена	руб./к в.м		322,68	372,62
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		322,68	372,62
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		322,68	372,62
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование		Корректировка по данному фактору не проводилась		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
	корректировки				
33	Скорректированная цена	руб./к в.м		322,68	372,62
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./к в.м		322,68	372,62
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1 / (S_{1...n} + 1)}{1 / (S_1 + 1) + 1 / (S_2 + 1) + \dots + 1 / (S_n + 1)}$ K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	347,65		
41	Площадь объекта	кв.м.	1540		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	530 000,00		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1540 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:104, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

530 000,00

/пятьсот тридцать тысяч/ рублей

7.2.6. Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 2555 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:103, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 20

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв. м.	2555	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб.		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -10%		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	https://ulan-ude.cian.ru т.8 916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 13

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование корректировки		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне. Корректировка не применялась		
17	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	2555	1200	2000
19	Корректировка	%		-12,72%	-4,31%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_M = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			где: P_m – поправка на масштаб, %; $S_{об}$ – общая площадь оцениваемого объекта, м ² ; $S_{ан}$ – общая площадь объекта-аналога, м ² .		
21	Скорректированная цена	руб./к в.м		294,58	340,17
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		294,58	340,17
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		294,58	340,17
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
33	Скорректированная цена	руб./к в.м		294,58	340,17
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./к в.м		294,58	340,17
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1/\langle S_{1...n} + 1 \rangle}{1/\langle S_1 + 1 \rangle + 1/\langle S_2 + 1 \rangle + \dots + 1/\langle S_n + 1 \rangle}$ K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	317,37		
41	Площадь объекта	кв.м.	2555		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	810 000		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 2555 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:103, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

810 000,00

/восемьсот десять тысяч / рублей

7.2.7. Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 3230 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:102, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 21

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв. м.	3230	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб.		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -10%		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	https://ulan-ude.cian.ru т.8 916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 22

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование корректировки		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне. Корректировка не применялась		
17	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	3230	1200	2000
19	Корректировка	%		-16,32%	-8,27%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$ <p>где: P_м – поправка на масштаб, %; S_{об} – общая площадь оцениваемого объекта, м²; S_{ан} – общая площадь объекта-аналога, м².</p>		
21	Скорректированная цена	руб./к в.м		282,40	326,11
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		282,40	326,11
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		282,40	326,11
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.		282,40	326,11
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./кв.м.		282,40	326,11
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}$ K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	304,26		
41	Площадь объекта	кв.м.	3230		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	980 000		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 3230 кв.м., кадастровый номер 03:09:190101:102, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

980 000,00

/девятьсот восемьдесят тысяч / рублей

7.2.8. Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 3719 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:81, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 23

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв.м.	3719	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб.		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -10%		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	https://ulan-ude.cian.ru т.8 916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 24

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование корректировки		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне. Корректировка не применялась		
17	Скорректированная цена	руб./кв.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	3719	1200	2000
19	Корректировка	%		-18,42%	-10,56%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$ <p>где: P_м – поправка на масштаб, %;</p>		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			S _{об} – общая площадь оцениваемого объекта, м ² ; S _{ан} – общая площадь объекта-аналога, м ² .		
21	Скорректированная цена	руб./к в.м		275,33	317,94
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		275,33	317,94
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		275,33	317,94
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
33	Скорректированная цена	руб./к в.м		275,33	317,94
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./к в.м		275,33	317,94
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1 / (S_{1...n} + 1)}{1 / (S_1 + 1) + 1 / (S_2 + 1) + \dots + 1 / (S_n + 1)}$ K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, S _{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S ₁ – сумма корректировок 1-го аналога; S ₂ – сумма корректировок 2-го аналога; S _n – сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	296,63		
41	Площадь объекта	кв.м.	3719		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	1 100 000		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 3719 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:81, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

1 100 000,00

/один миллион сто тысяч / рублей

7.2.9. Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 3262 кв.м., кадастровый номер 03:09: 630108:94, по адресу: РБ, Кабанский район, с.Заречье

Характеристика объектов-аналогов. Таблица 25

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Наименование		земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение объекта		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с.Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
5	Площадь помещения	кв. м.	3262	1200	2000
6	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
7	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
8	Наличия улучшений		нет	нет	нет
9	Цена предложения	руб.		450 000	790 000
10	Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		375,00	395,00
Уторговывание					
11	Корректировки	%		-10%	-10%
12	Обоснование корректировки		По мнению оценщика, объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения до 15% в меньшую сторону). В данном случае корректировка равна -10%		
13	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
14	Дата оценки		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
15	Условия финансирования, продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
16	Источник информации			https://ulan-ude.cian.ru т.8914 836 8888	https://ulan-ude.cian.ru т.8 916 670 3498

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 26

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
Внесение корректировок					
2	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%
4	Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.		
5	Скорректированная цена	руб./кв.м.		337,50	355,50
6	Условия сделки			типичные	типичные
7	Корректировка	%		0%	0%
8	Обоснование корректировки		Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их		

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
			комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.		
9	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
10	Дата предложения		18.06.2019 г.	06.2019г.	06.2019г.
11	Корректировка	%		0%	0%
12	Обоснование корректировки		Корректировка на дату предложения не применялась.		
13	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
14	Местоположение		РБ, Кабанский район, с.Заречье	РБ, Кабанский район, с. Инкино	РБ, Кабанский район, с.Заречье
15	Корректировка	%		0%	0%
16	Обоснование корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне. Корректировка не применялась		
17	Скорректированная цена	руб./к в.м		337,50	355,50
18	Площадь помещения	кв.м.	3262	1200	2000
19	Корректировка	%		-16,47%	-8,43%
20	Обоснование корректировки		<p>Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.</p> <p>Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER. RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:</p> $P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$ <p>где: P_м – поправка на масштаб, %; S_{об} – общая площадь оцениваемого объекта, м²; S_{ан} – общая площадь объекта-аналога, м².</p>		
21	Скорректированная цена	руб./к в.м		281,90	325,54
22	Разрешенное использование		для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС
23	Корректировка	%		0%	0%
24	Обоснование корректировки		Корректировка не применялась		
25	Скорректированная цена	руб./к в.м		281,90	325,54
26	Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и т.д.) земельного участка		рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы	рельеф правильной четырехугольной формы
27	Корректировка	%		0%	0%
28	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
29	Скорректированная цена	руб./к в.м		281,90	325,54
30	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)		да	да	да
31	Корректировка	%		0%	0%
32	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась		
33	Скорректированная цена	руб./к		281,90	325,54

ООО «Центр инновационных технологий»

№	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
		в.м			
34	Наличие улучшений		нет	нет	нет
35	Корректировка	%		0%	0%
36	Обоснование корректировки		Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не проводилась, поскольку объекты аналоги и объект оценки не имеют улучшения		
37	Скорректированная цена	руб./к в.м		281,90	325,54
38	Весовые коэффициенты			0,50	0,50
39	Обоснование весовых коэффициентов		Аналогам присвоены весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле: $K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}$ К – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога		
40	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	303,72		
41	Площадь объекта	кв.м.	3262		
42	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления	руб.	990 000		

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 3262 кв.м., кадастровый номер 03:09:630108:94, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 18.06.2019 года составляет:

990 000,00

/девятьсот девяносто тысяч / рублей

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Затратный подход подразумевает, что рыночная стоимость оцениваемого здания определяется в первую очередь затратами на его создание.

Рыночной стоимостью, оцениваемой затратным подходом, является стоимость воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, то в нем использовались бы уже новые материалы, технологии, машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Когда расчет стоимости воспроизводства невозможен, то базой для определения восстановительной стоимости становится стоимость замещения.

Затратный подход к оценке недвижимости практически реализуется в следующих методах:

- метод сравнительной единицы (на базе нескольких объектов аналогов);
- расчет по укрупненным показателям (метод целостной оценки себестоимости (укрупненный, параметрический));
- метод индексации затрат (метод определения затрат по трендам);
- сметный способ расчета стоимости объекта недвижимости.

7.2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

... представляет из себя следующие действия со стороны профессионального Оценщика:

- личная инспекция и осмотр всего объекта;
- ознакомительный осмотр микрорайона расположения объекта оценки;
- исследование строительного и инвестиционного сегментов рынка подобных или близких по функциональности объектов в аналогичном или подобном регионе (микрорайоне);
- проведение, в случае необходимости, дополнительных консультаций с экспертом-проектировщиком, специалистами-строителями или иными консультантами по областям знаний (энергетика, включая сантехнику, механика, включая пневматику и гидравлику, метрология, проектирование, дизайн, коммунальное хозяйство и тому подобное);
- анализ затрат, связанных со строительством объекта оценки;
- выявление и анализ составляющих суммарного накопленного обесценивания, связанного с оцениваемым объектом;
- выбор наиболее приемлемых способов и методов оценивания;
- анализ затрат на воспроизводство оцениваемого объекта (как правило в современных условиях): метод определения цены на базе стандартных издержек производства, метод полных затрат; метод прямых затрат;
- анализ обесценивания объекта: «табличный» (обезличенный) или экспертный (через создание экспертной группы из числа надлежащих специалистов);
- простое и доступное, даже для неподготовленного читающего, описание использованных методов оценки стоимости объекта по затратам (понесённым или предполагаемым);
- изложение Оценщиком аргументированного мнения (собственного или построенного на обоснованном мнении привлечённых специалистов) о возможности использования (уровне доверия) стоимостного результата, полученного с использованием затратных методов оценивания ценности собственности;
- оформление отчета об оценке в части затратного подхода.

ООО «Центр инновационных технологий»
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
(метод прямой капитализации)

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода анализа продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом анализа; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике (При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту анализа)

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап - определение единиц сравнения (1 м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап - согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Недостатки данного подхода:

Необходимость исследования рынка, сбора и хранения достоверной информации о совершаемых сделках по продаже объектов, аналогичных объекту оценки или о заявленных продавцами ценах и о различиях между ними и ценами реальных сделок.

Использование данного подхода делает необходимым хранение и постоянное пополнение базы данных по налоговому и таможенному законодательству.

Для корректного использования данного метода необходимо учитывать все ценообразующие характеристики, что делает применение данного подхода достаточно трудоемкой операцией.

Расчеты по данному подходу требуют значительной базы данных по каждому виду производственных зданий различного назначения, а иногда и даже нескольких баз для разных значений не формализуемых характеристик.

Предложение, что изменение характеристики и цены объекта связано прямо пропорционально, не всегда является истинным.

Многие характеристики, оказывающие серьезное влияние на цену, не имеют числового выражения и требуют, следовательно, экспертной оценки. Этот недостаток, в большинстве случаев, практически лишает целесообразности использование данного метода, т.к. эксперт может оценить объект в целом примерно с той же точностью, что и отношение характеристик.

Еще один недостаток метода – большое количество требуемой исходной информации об оцениваемом объекте и его характеристиках.

ООО «Центр инновационных технологий»
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 225 августа 1998 года № 135-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254-256.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Протоколом Совета директоров НП СРО «НКСО».
5. Ведомственные строительные нормы (ВСН-53-56) Госгражданстрой. М., 1990.
6. Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства на 1.01.69 г. Территориальные коэффициенты. Госстрой СССР Постановление от 07.07.70 г. № 77.
7. Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства на 01.01.84 г. Территориальные коэффициенты. Госстрой СССР Постановление от 11.05.83 г. № 94.
8. Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства на 1.01.91 г. Территориальные коэффициенты. Госстрой СССР Письмо от 06.09.90 г. № 14-Д.
9. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Серия “Энциклопедия оценки РОО” Санкт-Петербургский Государственный Технический Университет. 1997г.
11. Харрисон С. Оценка недвижимости, М., 1994 г.
12. Республиканские СМИ: «Из рук в руки», «Всё для Вас» за июнь 2019 года
13. Паспорта на оцениваемый объект.
14. Свидетельства о регистрации права на оцениваемый объект.
15. Источники информации представленные в сети Интернет: [http:// www.yandex.ru](http://www.yandex.ru), <http://www.rustan.ru>, <http://www.ros-expo.com>, <http://www.infokontakt.ru.>, <http://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 19.05.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка от 21.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
Корнаков Юрий Павлович, дата рождения: 05.12.1963 г. Место рождения: г. Улан-Удэ. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 08 №253090, код подразделения 030-004, дата выдачи 05.03.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, дом №28, кв. 37.

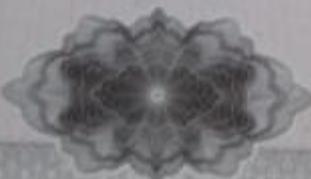
Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для индивидуальной жилой застройки. Площадь: 1850 кв. м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с. Заречье

Кадастровый (или условный) номер:
03.09.630108.102

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-09/014/2010-045

Государственный регистратор:  / Адганаева С. М. /

03-АА 633219 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 19.05.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка от 21.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
Корнаков Юрий Павлович, дата рождения: 05.12.1963 г. Место рождения: г. Улан-Удэ. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 08 №253090, код подразделения 030-004, дата выдачи 05.03.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, дом №28, кв. 37.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для индивидуальной жилой застройки. Площадь: 1690 кв. м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с. Заречье

Кадастровый (или условный) номер:
03:09:630108:103

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
19.05.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-09/014/2010-046

Государственный регистратор:  / Алганаева С. М. /



03-АА 633218


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 19.05.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка от 21.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
Корнаков Юрий Павлович, дата рождения: 05.12.1963 г. Место рождения: г. Улан-Удэ. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 08 №253090, код подразделения 030-004, дата выдачи 05.03.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, дом №28, кв. 37.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для индивидуальной жилой застройки. Площадь: 1322 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с. Заречье

Кадастровый (или условный) номер:
03:09:630108:106

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-09/014/2010-049

Государственный регистратор:  / Алтанаяева С. М. /


03-АА 633035 


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 19.05.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка от 21.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
Корнаков Юрий Павлович, дата рождения: 05.12.1963 г. Место рождения: г. Улан-Удэ. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 08 №253090, код подразделения 030-004, дата выдачи 05.03.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, дом №28, кв. 37.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для индивидуальной жилой застройки. Площадь: 1429 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с. Заречье

Кадастровый (или условный) номер:
03:09:630108:105

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-09/014/2010-048

Государственный регистратор:  / Алтанаева С. М.



03-АА 633220


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 19.05.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка от 21.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
Корнаков Юрий Павлович, дата рождения: 05.12.1963 г. Место рождения: г. Улан-Удэ. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 08 №253090, код подразделения 030-004, дата выдачи 05.03.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, дом №28, кв. 37.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для индивидуальной жилой застройки. Площадь: 1540 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с. Заречье

Кадастровый (или условный) номер:
03:09:630108:104

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-09/014/2010-047

Государственный регистратор:  / Алганасва С. М. /

03-АА 633034 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 26.04.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка от 30.12.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Коршаков Юрий Павлович, дата рождения: 05.12.1963 г. Место рождения: г. Улан-Удэ. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 08 №253090, код подразделения 030-004, дата выдачи 05.03.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, дом №28, кв. 37.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для индивидуальной жилой застройки. Площадь: 2555 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с. Заречье

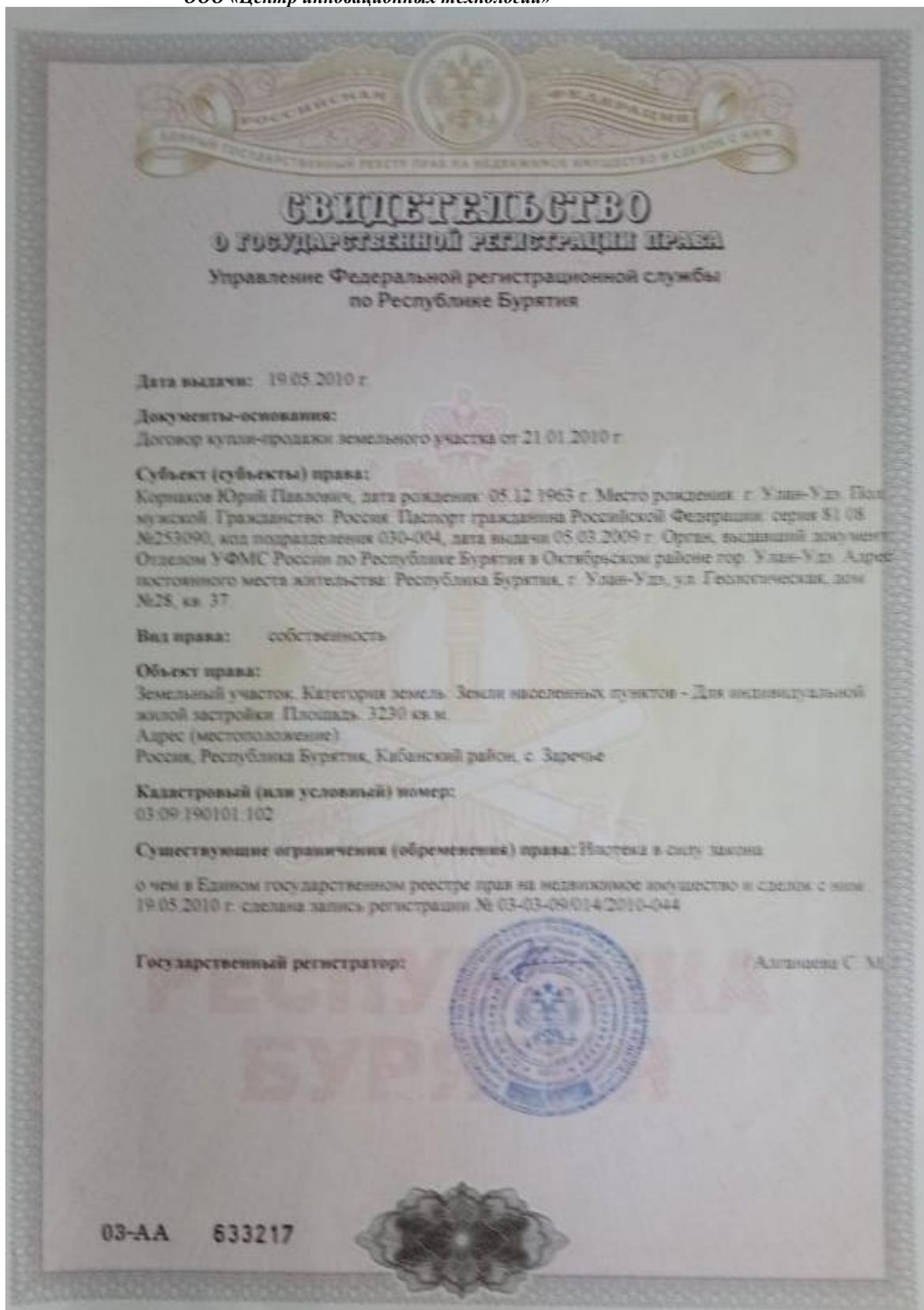
Кадастровый (или условный) номер:
03:09:190101:103

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
26.04.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-09/011/2010-427

Государственный регистратор: / Самбуев Д. С. /



03-АА 608979 






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 19.05.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка от 21.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
Корнаков Юрий Павлович, дата рождения: 05.12.1963 г. Место рождения: г. Улан-Удэ, Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 81 08 №253090, код подразделения 030-004, дата выдачи 05.03.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском районе гор. Улан-Удэ. Адрес постоянного места жительства: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, дом №28, кв. 37.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для индивидуальной жилой застройки. Площадь: 3262 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, Кабанский район, с. Заречье

Кадастровый (или условный) номер:
03:09:630108:94

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.05.2010 г. сделана запись регистрации № 03:05:09/014/2010-036

Государственный регистратор:  / Алганьева С. М.

03-АА 633038 

Участок, 12 сот.

Бурятия респ., Кабанский район, Инкино село [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠](#)

Эта квартира
в кредит с

**Ипотекой
от ЦИАН**

Узнай решение
за 10 минут



12 сот.

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

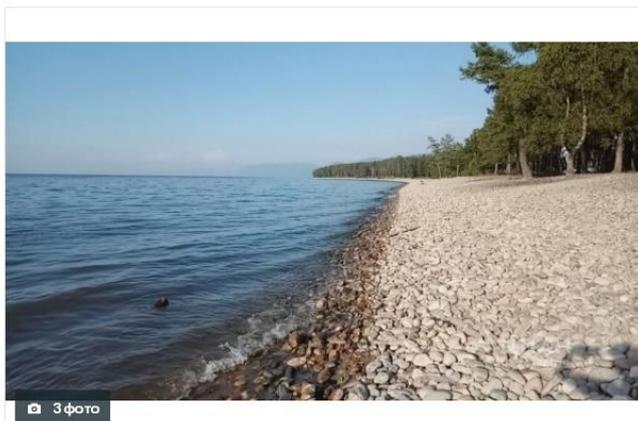
Продам земельный участок в Инкино под строительство. Рядом автомобильная дорога, недалеко от Байкала. Участок в аренде с оформленными документами и с правом продажи. В 50 км от Селенгинска.

Участок, 20 сот.

Бурятия респ., Кабанский район, Заречье село [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠](#)

**Акции
vs
недвижимость**
Что выгоднее?
[Узнать](#)



20 сот.

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

Земельный участок 20 соток на берегу озера Байкал. 170 километров от Улан-Удэ по хорошей асфальтированной дороге. Недалеко от известного курорта Энхалук. До воды 600 метров. Берег галечный, дальше парковый лес, недалеко чистейший песчаный пляж. Вокруг нетронутая тайга, охотничьи угодья.

450 000 ₮ 37 500 ₮/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 914 836-88-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОБСТВЕННИК

ID 16129676



ЖК «Стрижи Сити» в Иркутске
Живи в сердце города!
Безопасный двор,
панорамные окна,
колясочные, кладовые,
лапомочные.
+7 (3952) 22-77-77

Застройщик ООО «Десс-Инвест». Проектная декларация на сайте www.strizhi.city

790 000 ₮ 39 500 ₮/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ID 24724079

Ещё 9 объектов



**Керамзит с д
вагон**

Керамзитовый гр
от производителя
керамзита ЖД т
Подробнее
nzkg.ru



ЖК «Стрижи Сити» в Иркутске
Живи в сердце города!
Безопасный двор,
панорамные окна,
колясочные, кладовые,
лапомочные.
+7 (3952) 22-77-77

Застройщик ООО «Десс-Инвест». Проектная декларация на сайте www.strizhi.city



Новый МАЗ

Официальный д
в Красноярске. Т,
Лизинг. Гарантия
Запчасти.
td-belarus.ru

Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Центр инновационных технологий"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦИТ"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр инновационных технологий"
(фирменное наименование)

10 декабря 2008 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 8 0 3 2 7 0 0 1 5 8 9

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника
Межрайонной ИФНС России
№ 9 по Республике Бурятия



Л.И.Балданова

(подпись, ФИО)



серия 03 №001404576

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
№ 18840B4FC0032СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):** ООО «ЦЕНТР ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»

Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 670000 Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Советская, 14-412

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000 (Пять миллионов) рублей.	Не установлен	Не установлена	4 000 (Четыре тысячи) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,08		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно до «20» октября 2018 года		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «06» октября 2018 г.	по «05» октября 2019 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, 28.

От имени Страховщика:



М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19840B4FC0003

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): Оценщик – ДАШИЕВ БАТОМУНКО ШАДРАЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	1200 руб. 00 коп. (Одна тысяча двести рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,4%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Страховой взнос в размере оплачивается не позднее «10» февраля 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «10» февраля 2019 г. по «09» февраля 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Юридический адрес:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Бурятский филиал:

г. Улан-Удэ, Ул. Геологическая, 28

От имени Страховщика:

М.П. _____
 Для страховых документов № А/ 2





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронново поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

29.09.2014 № 07 - 06017/14

на № 1555 от 23.09.2014

Исполнительному директору
Некоммерческого партнерства
саморегулируемая организация
«Национальная коллегия
специалистов-оценщиков»

Мазско Т.В.

ул. Малая Ордынка, дом 13, стр. 3,
г. Москва, 119017

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное наименование организации	сокращенное наименование некоммерческой организации НП СПО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	ул. Малая Ордынка, дом 13, стр. 3, г. Москва, 119017
Руководитель организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Мазско Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Т.Б. Киселева

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Исх. № 0103
от 24.01.2017

Рекомендательное письмо

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Дашиев Батомунко Шадрасвич внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный № 01361 от 07.02.2008, является действительным членом Ассоциации СРО «НКСО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО «ЦИТ».

Высшее образование получено: Бурятский сельскохозяйственный институт по программе «Механизация сельского хозяйства» № ПВ 321759 от 27.06.1987.

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №ПП 876203 от 28.05.2005.

Повышение квалификации пройдено: ГОУ ВПО НрГУПС (УУИЖТ) по программе «Оценочная деятельность» № 2/2011 от 11.02.2011.

Общий трудовой стаж с 20.08.1987. Стаж оценочной деятельности с 01.06.2004.

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: СОАО "ВСК" (Бурятский филиал) полис № 16840B4FC0004 от 03.02.2016 с 10.02.2016 по 09.02.2017.

В соответствии с положением ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщиком исполнена обязанность по уплате членских взносов.

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, количество выполненных отчетов об оценке: за 2014 год - 30, за 2015 год - 33, за 2016 год - 34.

За период членства в Ассоциации СРО «НКСО» в отношении Дашиева Батомунко Шадрасвича проведены 4 плановые проверки.

Жалоб на действия оценщика не поступало.

Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.

По состоянию на 24.01.2017 Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Дашиева Батомунко Шадрасвича.

Ассоциация СРО "НКСО" рекомендует оценщика Дашиева Батомунко Шадрасвича для заключения договоров на проведение оценки.

Исполнительный директор

Бабин В.В.
Руководитель Отдела ведения реестра
тел.: (495) 748-20-12 (доб. 301)



Т.В. Мазско