

Отчет № 150526
об оценке рыночной стоимости $\frac{1}{4}$ доли в общей долевой собственности
на домовладение: жилой дом, с кадастровым номером
02:15:150101:171, площадью 63,9 кв.м.; земельный участок, с
кадастровым номером 02:15:150101:53, площадью 2195 кв.м., с
местоположением: Российская Федерация, Республика
Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с
Тугай, ул Луговая, 15

Дата составления отчета:
29.05.2026 г.

Дата оценки:
29.05.2026 г.

Заказчик:
Финансовый управляющий Кузьмин Сергей Александрович

Исполнитель:
ООО «ЭТАЛОН»

Оценщик:
Юров Алексей Алексеевич

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 150526 от 29.05.2026 г. оценщик ООО «ЭТАЛОН» произвел оценку стоимости объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку.

Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость $\frac{1}{4}$ доли в общей долевой собственности на домовладение: жилой дом, с кадастровым номером 02:15:150101:171, площадью 63,9 кв.м.; земельный участок, с кадастровым номером 02:15:150101:53, площадью 2195 кв.м., с местоположением: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, 15, по состоянию на 29.05.2026 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом округления, составляет:

356 000 (триста пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание объекта оценки, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний.

С Уважением, директор ООО «ЭТАЛОН»

_____ А. А. Юров

Оглавление

1. Дата составления и порядковый номер отчета	4
2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
3. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
3.1. Объект оценки	4
3.2. Цель оценки	4
3.3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	4
3.4. Вид стоимости и предпосылки стоимости	4
3.5. Дата оценки	5
3.6. Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку	5
3.7. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	5
3.8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	5
3.9. Указание на форму составления отчета об оценке	5
3.10. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	6
4. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	6
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (Исполнитель)	6
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	7
7. Сведения о заказчике оценки	7
8. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке для определения стоимости объекта оценки	7
8.1. Стандарты оценки	7
8.2. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	7
9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	8
10. Точное описание объекта оценки	8
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком при проведении оценки, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
10.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	9
11. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку	11
11.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	11
11.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)	12
11.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования	12
11.4. Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений	12
12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	13
12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	13
12.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	13
12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	13
12.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	13
12.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	16
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	16
13.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, а также комментарии по отказу от использования подхода к оценке	16
13.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	17
13.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	25
14. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	25
14.1. Итоговая стоимость объекта оценки	25
14.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	25
15. Подписи оценщика (оценщиков) и руководителя юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	25
Приложение № 1	26
Приложение № 2	31
Приложение № 3	34

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – 150526.

Дата составления отчёта – 29.05.2026 г.

2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки, является договор № 150526 от 29.05.2026 г. на оказание услуг по оценке.

3. Информация, содержащаяся в задании на оценку

3.1. Объект оценки

Объект оценки	Домовладение: жилой дом, с кадастровым номером 02:15:150101:171, площадью 63,9 кв.м.; земельный участок, с кадастровым номером 02:15:150101:53, площадью 2195 кв.м., с местоположением: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, 15
Права на объект оценки	По состоянию на дату оценки, собственником объекта оценки является - физическое лицо Шайхтдинова Маргарита Айратовна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	¼ доля в общей долевой собственности
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Представлены в разделе настоящего отчета «Точное описание объекта оценки» п. 10.2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрированы
Специальные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки	Специальных допущений не предусмотрено

3.2. Цель оценки

Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)	Продажа
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	127-ФЗ

3.3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.4. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона «Об оценочной деятельности», к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Таким образом, т.к. оценке подлежат права собственности на имущество, оно может являться объектом оценки. Соответственно, видом определяемой стоимости является - рыночная стоимость.

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами		
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)		Да
Дата оценки		29.05.2026
Предполагаемое использование объекта	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	
	иное конкретное использование	
Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях	
	сделка в условиях вынужденной продажи	

3.5. Дата оценки

Дата оценки: 29.05.2026 г.

3.6. Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку

На момент составления задания на оценку, отсутствовали.

3.7. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

Присутствует ограничение, связанной с невозможностью осмотра объекта оценки, в связи с отсутствием доступа к оцениваемому имуществу по объективным причинам.

3.8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации

Настоящий отчет об оценке, должен использоваться исключительно для целей и задач оценки, прописанных в настоящем отчете об оценке, а также не воспроизводиться, не публиковаться и не распространяться в любой форме, без согласия оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.9. Указание на форму составления отчета об оценке

Отчет составлен на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Да
--	----

Отчет составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	Да
--	----

3.10. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Вся необходимая для проведения оценки информация, которая могла существенным образом повлиять на достоверность оценки, представлена в полном объеме (подробный перечень представлен в разделе п. 9.1.)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Нет
Форма представления итоговой стоимости (в виде интервалов значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость и др.)	Результат должен быть представлен в виде конкретного числа, в рублях

4. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

ФИО оценщика	Юров Алексей Алексеевич
Номер контактного телефона	8 (3902) 26-99-89
Почтовый адрес	655017, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Чертыгашева, 72
Адрес электронной почты	ocenka19@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5), зарегистрирован 19.08.2011 г. с регистрационным номером 007542
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Получил образование в ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова», г. Барнаул, государственный диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 196449 от 03.06.2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована на 300000 рублей в СПАО «ИНГОССТРАХ», страховой полис № 433-154476/24/0325 R/776/0000003/24-007542, срок действия до 30.06.2026 г.
Действующие, по состоянию на период проведения оценки, квалификационные аттестаты	№ 044281-1 от 20.09.2024 г. По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». № 037349-2 от 24.05.2024 г. По направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества».
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2009 года в качестве помощника оценщика, с 2011 года в качестве Оценщика

5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (Исполнитель)

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭТАЛОН»
Контактный телефон, e-mail	8 (3902) 26-99-89, ocenka19@bk.ru
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 1901090844 КПП 190101001 ОГРН 1091901002600
Место нахождения	655017, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Чертыгашева, 72

Сведения о страховании ответственности юридического лица	Оценочная деятельность ООО «ЭТАЛОН» застрахована на 5000000 рублей в СПАО «ИНГОССТРАХ», договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-727-118666/25, срок действия до 07.07.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщиком и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Копии документов, подтверждающих право оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, заниматься оценочной деятельностью, представлены в Приложении № 4.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Другие специалисты или организации, при проведении данной оценки не привлекались.

7. Сведения о заказчике оценки

Заказчиком является финансовый управляющий	
ФИО ФУ	Кузьмин Сергей Александрович
ФИО Должника	Шайхтдинова Маргарита Айратовна
Основание	Решение суда

8. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке для определения стоимости объекта оценки

8.1. Стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №№ 1-6, и является обязательным к применению при оценке объектов недвижимости.

8.2. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2022, утвержденный Советом РОО 24.11.2022 г.

9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

10. Точное описание объекта оценки

10.1. Перечень документов, используемых оценщиком при проведении оценки, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование документа или характеристика информации	Компетентность источника информации, независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки	Профессиональное суждение оценщика о признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной	Источник информации – заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лица, эксперты рынка, отрасли, а также другие источники
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 23.03.2026 г.	Компетентен	Достоверная	Заказчик
Справочная информация об объекте недвижимости в режиме Он-лайн	Компетентен	Достоверная	Сайт Росреестра: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Документы, используемые оценщиком для проведения оценки, предоставлены Заказчиком или получены из общедоступных источников сети интернет, копии данных документов представлены в Приложении № 1.

10.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании документов, используемых оценщиком при проведении оценки и получены из общедоступных источников сети интернет (далее представлена подробная информация об объекте оценки).

Общая информация об объекте оценки:

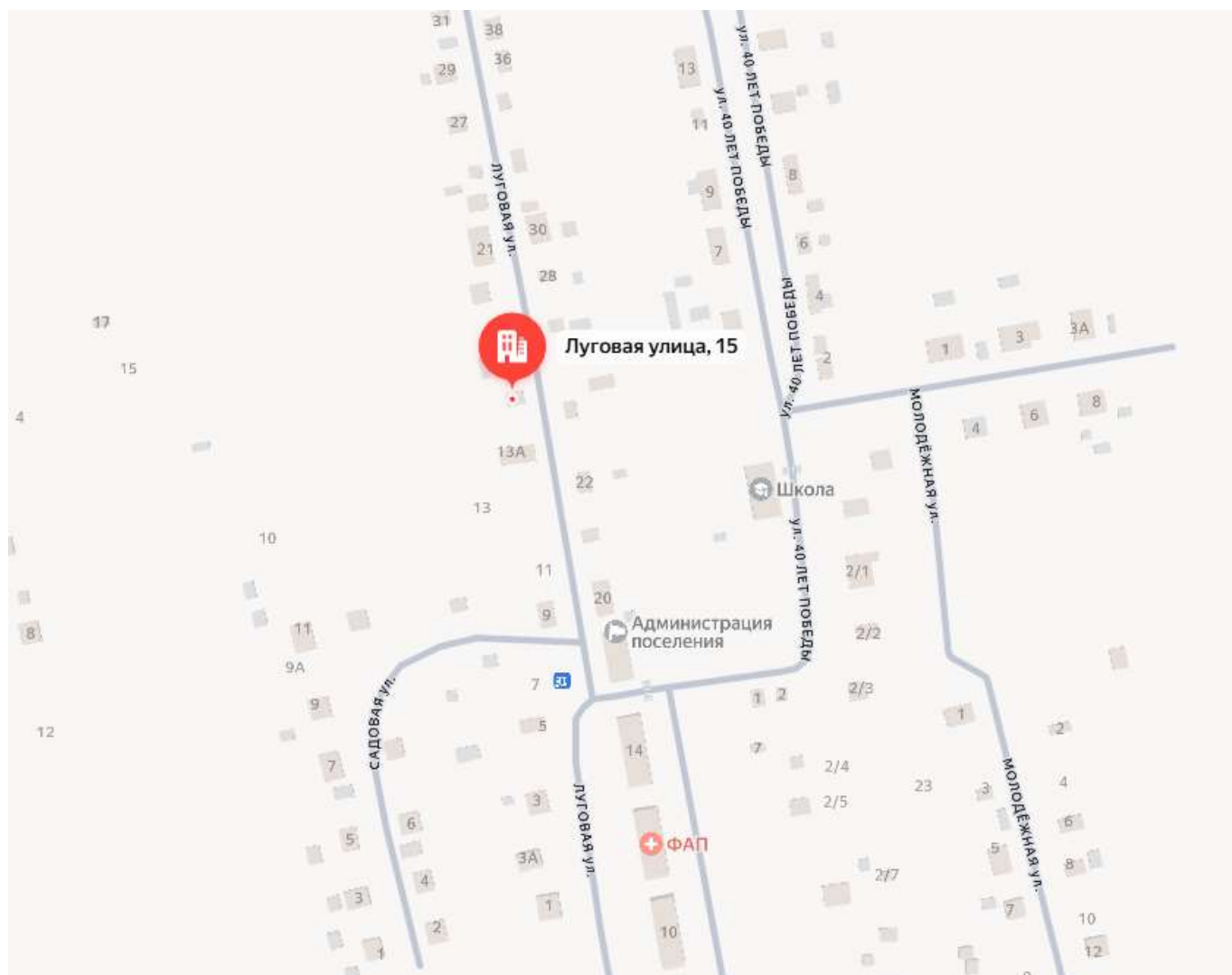
Вид объекта оценки	Объекты недвижимости
Правообладатель	По состоянию на дату оценки, собственником объекта оценки является - физическое лицо Шайхтдинова Маргарита Айратовна
Правоудостоверяющие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 23.03.2026 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрированы
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	¼ доля в общей долевой собственности

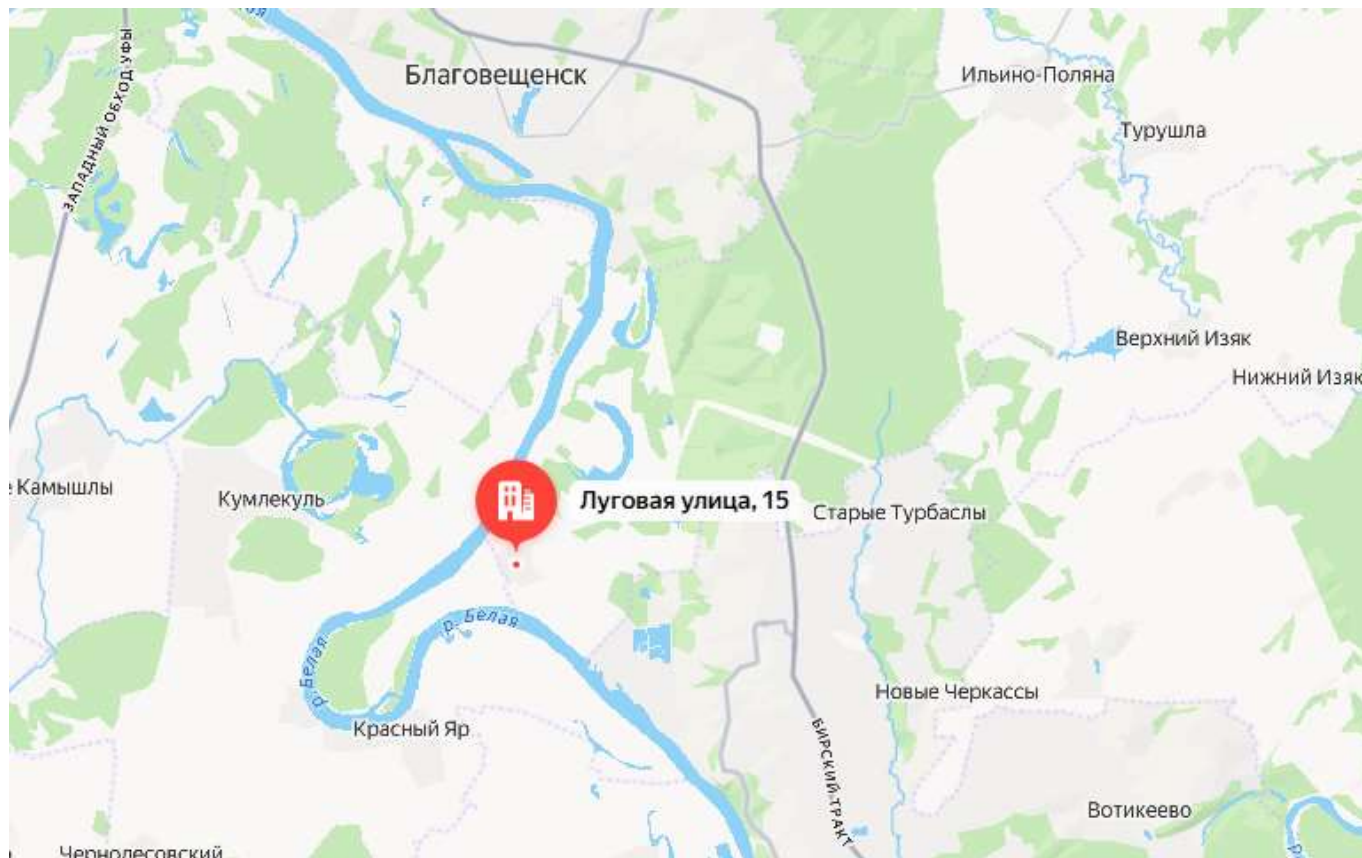
Состав и характеристики объекта оценки:

Вид объекта недвижимости	Единый объект недвижимости - домовладение (здание и земельный участок)
Назначение здания	Жилое
Функциональное назначение единого объекта недвижимости	Индивидуальный жилой дом и земельный участок, на котором он расположен
Местоположение (адрес)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, 15
Кадастровый номер дома	02:15:150101:171
Кадастровая стоимость дома, руб.	689211.86
Площадь дома, кв.м.	63,9
Этажность	1
Материал стен	Рубленые
Наличие санузла	Есть
Год постройки дома	1976
Состояние дома	Информация отсутствует (в соответствии допущениями (п. 11.1.), сроком эксплуатации, для дальнейшего расчета принято удовлетворительное состояние)
Состояние внутренней отделки	Информация отсутствует (в соответствии допущениями (п. 11.1.), сроком эксплуатации, для дальнейшего расчета принято удовлетворительное состояние)
Кадастровый номер ЗУ	02:15:150101:53
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	549781.65
Площадь ЗУ, кв.м.	2195

Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Центральное электроснабжение и газоснабжение
Благоустройство на участке	Типичные постройки
Подъездные пути	Удовлетворительные

Месторасположение объекта оценки на схематической карте (источник информации - сайт в интернете: <https://yandex.ru/maps/>):





11. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку

11.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

В соответствии с требованиями ФСО, оценщик или его представитель производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В связи с тем, что оценка производится на удаленную местность и отсутствует доступ к оцениваемому имуществу, произвести осмотр, не представляется возможным. Оценка производилась на основании допущения, что количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества соответствуют документам, используемым оценщиком при проведении оценки, а состояние, характерному для данного срока эксплуатации и разумного ухода за имуществом.

Как правило, в предложениях (сделках) по продаже и/или сдаче в аренду имущества указываются какие-либо специфические условия сделки или характеристики реализуемых объектов (ограничения (обременения) права, форма или рельеф, коммуникации, подъездные пути, условия финансирования, наличие или отсутствие НДС), отличающиеся от типичных, присущих рынку сегмента рынка объекта оценки. Соответственно, даже если в предложении и/или сделке отсутствует информация о некоторых характеристиках или условиях сделки, оценка производится из допущения, что данные условия сделки или характеристики реализуемых объектов соответствуют типичным для рынка.

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.

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.

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

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.

Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра (если таковой проводился).

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.

Настоящий отчет составлен в программах Microsoft office (Word и Excel). Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанных программ, если иное прямо не указывается в отчете. Проверить отчет может лицо, профессиональная подготовка которого не ниже уровня профессиональной подготовки оценщиков. Таким образом, во избежание нарушения принципа однозначности («...содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования...»), здесь делается допущение о том, что лицо, способное проверить отчет и повторить расчеты должно удовлетворять как минимум, следующим требованиям:

- Иметь высшее экономическое, или техническое образование и хорошие знания по высшей математике, статистике, теории вероятностей. При подготовке специалистов в указанных учебных заведениях, дается необходимый для понимания и проверки вычислений в настоящем отчете объем знаний, для правильной интерпретации методик, изложенных в Отчете.
- Быть уверенным пользователем компьютера и иметь навыки работы в программах Word, Excel и надстройки «Пакет анализа в Excel».

11.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации, при проведении данной оценки отсутствовали.

11.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования

В связи с отсутствием, не предоставлены технический паспорт на помещение (здание).

11.4. Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений

Все допущения и ограничения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки, согласованы с Заказчиком.

12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Статистические показатели по данным сайта в интернете: <https://gogov.ru/>:

Год	2021	2022	2023	2024	2025
Инфляция, %	8,39	11,94	7,47	9,52	5,59
Рост ВВП, %	4,7	-2,1	3,5	4,1	1
Ставка ЦБ РФ, %	4,25-8,5	20-7,5	7,5-16	16-21	21-16

По итогам 2025 года экономика России находится в нестабильном состоянии, что подтверждают статистические данные: умеренная инфляция при значительных показателях ключевой ставки, присутствует незначительный рост ВВП, искусственное охлаждение экономики продолжается, но ставку понемногу снижают, положение шаткое.

Начало спецоперации ВС РФ на Украине повлекло за собой санкционные меры в отношении России, следствием чего стала значительная волатильность валют, спад производства, рост цен, особенно на импортные товары. При неопределенности на рынках, включается механизм финансовой защиты, в результате чего был значительный рост цен на недвижимость на всех сегментах рынка. Позднее ситуация стабилизировалась, однако риски остаются.

В силу географического месторасположения объекта оценки, отсутствует повышенная опасность стихийных бедствий, мало вероятна возможность прекращения транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью.

Подводя итог, исходя из всех характеристик политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе, можно сделать вывод, что присутствуют факторы, которые негативно влияют на рынок объекта оценки, однако намечены положительные тенденции. Предпосылки, для кардинальных изменений на рынке объекта оценки присутствуют, и связаны они в основном с макроэкономикой, но учесть их в полной мере при проведении данного исследования, не представляется возможным.

12.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Рыночная стоимость имущества определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате которого расчетная величина стоимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В соответствии с целями и задачами оценки, местоположением, типом оцениваемого объекта, оценка объекта оценки производилась исходя из текущего вида использования.

12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Под сегментами недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В соответствии с сегментацией рынка недвижимости, и видом, который является основополагающим, в соответствии с анализом наилучшего и наиболее эффективного использования (п. 12.2.), сегментом рынка объекта оценки, является:

- Сегмент рынка объекта оценки по направлению использования относится к рынку - жилой недвижимости.
- Сегмент рынка объекта оценки по классу назначения – жилой дом.
- Сегмент рынка объекта оценки по местоположению – в прочем населенном пункте.
- Сегмент рынка объекта по уровню активности покупателей – неактивный рынок.

12.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Поиск фактических данных о ценах сделок и (или) предложений производился по следующим критериям:

- Объект сделки – жилой дом и земельный участок;
- Предмет сделки – купля-продажа;
- Местоположение – с. Тугай Республики Башкортостан.

Поиск фактических данных о ценах сделок и (или) предложений при альтернативных вариантах использования объекта оценки не производился, обоснование в п. 12.2. «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования».

Т.к. информация о сделках имеет, как правило, закрытый характер, достоверная и общедоступная информация о сделках отсутствует.

В случаях, когда недостаточно информации о сделках возможно использование информации о предложениях или спросе. Для поиска информации о предложениях по продаже или аренде объектов, удовлетворяющих условиям поиска, были использованы общедоступные интернет-ресурсы.

Анализ показал, что на рынке жилой недвижимости присутствует информация о предложениях по продаже объектов, в значительной степени удовлетворяющих условиям поиска (информация о найденных предложениях представлена далее в таблице):

№	Источник информации 1*	Объект сделки 2*	Предмет сделки 3*	Дата экспозиции	Местоположение	Этажность	Материал 4*	Год постройки	Состояние 5*	Площадь дома, кв.м.	Площадь ЗУ, кв.м.	Цена, руб.	Ссылка на источник информации 6*
1	П	Дом и ЗУ	КП	21.05.2026	Башкортостан, с. Тугай, ул. 40 лет Победы, 19	1	Б	1987	У	55	4300	1400000	https://www.avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_43_sot._8092563580
2	П	Дом и ЗУ	КП	09.05.2026	Башкортостан, д. Новые Турбаслы, Лесная, 9	1	Г	2018	О	80	3000	1350000	https://www.avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_30_sot._8035043389
3	П	Дом и ЗУ	КП	10.06.2024	Башкортостан, д. Новые Турбаслы, Озёрная	1	Б	1995	У	55	1500	3000000	https://www.avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_15_sot._4152250394
4	П	Дом и ЗУ	КП	14.05.2024	Башкортостан, с. Тугай, ул. Луговая, 52	1	К	1995	Х	40	1200	1800000	https://www.avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_12_sot._4346104078

1* - П – предложение.

2* - Дои и ЗУ – дом и земельный участок.

3* - КП – купля-продажа.

4* - Б – брусовой; К – кирпичный; Г – газобетон; Ка - каркасный.

5* - У – удовлетворительное; Х – хорошее; Н – неудовлетворительное; О - отличное.

6* - В качестве источника информации о предложениях выступают общедоступные интернет-ресурсы. В соответствии с требованием ФСО, на случай если адреса страниц в интернете с источником информации в будущем изменятся или информация, указанная на данных страницах, будет изменена, в Приложении № 2 представлены снимки страниц в интернете с источником информации о предложениях.

На дату оценки выборка для анализа рынка недвижимости оцениваемого сегмента, составила 4 предложения по купле-продаже объектов, удовлетворяющих условиям поиска.

Общий диапазон цен рынка купли-продажи (без учета корректировок и условий сделки):

- Минимальное значение удельной цены – 16875 руб. за 1 кв.м.;
- Максимальное значение удельной цены – 54545 руб. за 1 кв.м.;
- Средневзвешенное значение удельной цены – 35469 руб. за 1 кв.м.

12.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Базой процесса оценки является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками при оценке любого объекта оценки. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя;
- факторы, связанные с объектом оценки;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

Для сегмента рынка жилых домов, ограниченность информации не позволяют проанализировать и представить ценовые показатели (диапазоны стоимости), в результате влияния ценообразующих факторов, однако в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Лайфера Л. А. (Жилые дома), можно представить степень влияния ценообразующих факторов, для земельных участков под коммерческую застройку (Раздел 7, стр. 76, Таблица 6):

Наименование фактора	Значимость фактора
Местоположение земельного участка	0,2
Материал стен	0,09
Физическое состояние дома	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Наличие коммуникаций, подведенных к ЗУ	0,07
Площадь ЗУ, относящегося к объекту	0,05
Благоустройство - энергоснабжение	0,05
Состояние отделки	0,04
Благоустройство – отопление	0,04
Благоустройство – водоснабжение и канализация	0,04
Уровень отделки	0,04
Качество подъездных путей	0,03
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	0,03
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта	0,03
Наличие дополнительных улучшений на участке	0,03
Расстояние от остановок общественного транспорта	0,03
Этажность дома	0,03
Количество комнат	0,02

Значительная часть ценообразующих факторов характерны для больших городов, имеющих активный рынок и значительный объем сделок (предложений). В сравнительно небольших городах или населенных пунктах, многие факторы не учитываются, тем более что они имеют малую величину значимости.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

13.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, а также комментарии по отказу от использования подхода к оценке

Возможность и целесообразность применения тех, или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных покупателей и продавцов, доступности, полноты, достоверности и качества необходимой исходной информации. Также следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках и/или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем был куплен (предлагается) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (предложены), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Данный подход, является наиболее объективным при определении стоимости объекта оценки, для его применения присутствует необходимая рыночная информация (п. 12.4.), объем информации считается достаточным, соответственно подход применялся. Исходя из объема и качества информации, имеющейся для применения подхода, наиболее приемлемым методом является - метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход не применялся, т. к. рассчитать доходы от использования оцениваемого имущества не представляется возможным, т.к. оценке подлежит жилая недвижимость. Рынок аренды жилья в небольших городах зачастую не соответствует рыночным правилам (не учитываются налоги, часто отсутствует договор аренды, отсутствует страховка и т.д.), соответственно анализ был бы не объективным.

Данный подход, чаще всего, является основным для оценки объектов недвижимости коммерческого назначения, для жилья используется, когда отсутствует возможность использовать сравнительный подход, при условии наличия рыночной информации об арендных ставках.

Затратный подход

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

При использовании затратного подхода определяется восстановительная стоимость, под которой понимается стоимость воспроизводства или стоимость замещения, и из нее вычитается общий износ.

При оценке домов и земли, данный подход применяется, когда отсутствует возможность применения других подходов, т.к. имеет под собой большое количество погрешностей и допущений.

13.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

Условие применения метода сравнения продаж – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Анализ рынка и выбор аналогов максимально приближенных по характеристикам к оцениваемому объекту исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

- Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов:

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом (п. 12.4.).

Критериями выбора объектов для дальнейшего анализа, стали: местоположение, тип дома, этажность, площадь, материал стен, площадь ЗУ.

Исходя из сказанного, были выбраны 3 предложения. Объекты, представленные в предложениях, относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, а полнота информации о данных объектах является достаточной для проведения оценки, соответственно объекты являются аналогами оцениваемых объектов (далее в таблицах представлена подробная информация об объектах-аналогах):

Номер предложения	1	4
Номер объекта-аналога	1	2
Источник информации	Предложение	Предложение
Объект сделки	Домовладение (индивидуальный жилой дом и земельный участок со всеми улучшениями участка)	Домовладение (индивидуальный жилой дом и земельный участок со всеми улучшениями участка)
Местонахождение	Башкортостан, с. Тугай, ул. 40 лет Победы, 19	Башкортостан, с. Тугай, ул. Луговая, 52
Площадь дома, кв.м.	55	40
Площадь ЗУ, кв.м.	4300	1200
Этажность дома	1	1
Материал стен	Брусовой	Кирпичный
Год постройки дома	1987	1995
Наличие дополнительных улучшений на участке	Типовые	Типовые
Состояние дома	Удовлетворительное	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации, подведенные к ЗУ	Электроснабжение и газоснабжение	Электроснабжение и газоснабжение
Подъездные пути	Удовлетворительные	Удовлетворительные
Дата экспозиции	21.05.2026	14.05.2024
Предмет сделки	Купля-продажа (право собственности на дом и земельный участок)	Купля-продажа (право собственности на дом и земельный участок)

Существующие ограничения (обременения) права	В источнике информации об объекте, информация о наличии каких-либо ограничений (обременениях), отсутствует (в соответствии с допущениями п. 11.1., не учитывались)	В источнике информации об объекте, информация о наличии каких-либо ограничений (обременениях), отсутствует (в соответствии с допущениями п. 11.1., не учитывались)
Условия экспозиции	Предложение на общедоступном интернет-ресурсе	Предложение на общедоступном интернет-ресурсе
Назначение	Индивидуальный жилой дом и земельный участок со всеми улучшениями участка	Индивидуальный жилой дом и земельный участок со всеми улучшениями участка
Цена, руб.	1400000	1800000

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. площади дома. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Выбор и обоснование корректировок:

Существует четыре способа определения величины корректировки, которые применяются в зависимости от наличия доступной информации и условий рынка:

- метод общей группировки;
- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы;
- статистические методы.

Для упрощения дальнейших расчетов и простоты восприятия, величины корректировок будут представлены в виде коэффициентов, т.е. например: превосходство одного из объектов-аналогов перед объектом оценки по одному из параметров сравнения на 5%, даст корректировку равную – 0,95 и наоборот. При умножении данной корректировки на цену объекта-аналога получится цена объекта-аналога с равными характеристиками с объектом оценки. В случае, если корректировка производится в рублях, то производится вычитание или прибавление абсолютной величины корректировки.

Корректировки на условия рынка:

Корректировка на сделку или так называемая «скидка на торг» - подразумевает, отличие стоимости объекта при сделке и при предложении (оферте), т.к. как правило, присутствует скидка от цены предложения.

Т.к. в качестве объектов-аналогов выступают объекты, информация по которым взята из предложений (публичных оферт), требуется корректировка.

Для расчета данной корректировки на основе рыночных данных недостаточно информации. В случае невозможности расчета корректировки на основе рыночных данных, возможно применения экспертного мнения оценщика для определения величины корректировки. В данном случае оценщик воспользовался «Справочником оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Лайфера Л. А. (Дома), Раздел 13, стр. 391, Таблица 318 (далее представлен снимок источника информации):

Таблица 318. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	18,2%	11,3%	25,1%
2. Дома	16,1%	9,8%	22,5%
3. Таунхаусы	14,4%	8,7%	20,0%
4. Коттеджи	15,5%	9,8%	21,2%

Расширенный интервал скидки на торг для домов, составляет - от 9,8% до 22,5%. Для расчета оценщик принял среднее значение – 16,1%, так как отсутствуют факторы, которые бы могли убедить оценщика использовать максимальное или минимальное значение корректировки. Соответственно коэффициент корректировки составляет – 0,84.

Корректировка на дату - подразумевает, изменение стоимости в период от даты сделки (предложения) объекта-аналога к дате оценки.

Период времени, прошедший с даты экспозиции объекта-аналога № 1 до даты оценки, не превышает сроки экспозиции, характерные для данного сегмента рынка, корректировка не требуется. Для объекта-аналога № 2 данный период значительно больше, по мнению оценщика, требуется корректировка.

Для расчета данной корректировки на основе рыночных данных недостаточно информации. В данном случае оценщик воспользовался статистическими данными по рынку жилья (источник информации – сайт статистики «ЕМИСС»: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>).

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья во 2 квартале 2024, составляла - 101 111,14 руб., а в 1 квартале 2026 - 109 956,7 руб. Соответственно корректировка составит – 1,09.

Корректировки на отличие физических характеристик:

Корректировка на назначение - подразумевает, отличие стоимости в зависимости от таких характеристик, как: вид объекта, класс, тип.

Объекты-аналоги относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Все объекты расположены в одном населенном пункте, корректировка не требуется.

Все объекты расположены в одном районе населенного пункта, по мнению оценщика, ценность местоположения всех объектов совпадает или очень близка, корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб (площадь) - подразумевает, отличие стоимости в зависимости от масштаба объекта, т.е. как правило, объекты с меньшей площадью имеют меньшую конечную стоимость, соответственно имеют большее число возможных покупателей и, следовательно, более привлекательны на рынке.

Площади объектов-аналогов в незначительной степени отличаются от площади объекта оценки. Обеспеченность земель, также близка. По мнению оценщика, применение корректировки не обосновано, соответственно корректировка не применялась.

Корректировка на отличие характеристик - подразумевает, отличие стоимости в зависимости от отличия характеристик объектов (количество комнат, этажа, этажности дома, тип дома и т.д.).

Этажность – параметры совпадают, корректировка не требуется.

Материал стен дома – у объекта-аналога № 2 материал стен дома кирпич, а у прочих объектов бревно, требуется корректировка.

Для расчета данной корректировки на основе рыночных данных недостаточно информации. В случае невозможности расчета корректировки на основе рыночных данных, возможно

применения экспертного мнения оценщика для определения величины корректировки. В данном случае оценщик воспользовался «Справочником оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Лайфера Л. А. (Дома), Раздел 10.2, стр. 214, Таблица 134 (далее представлен снимок источника информации):

Таблица 134. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены монолитного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,93	0,92	0,95
Отношение удельной цены блочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,80	0,77	0,82

Доверительный интервал корректировки, составляет - от 0,77 до 0,82. Для расчета оценщик принял среднее значение – 0,8%, так как отсутствуют факторы, которые бы могли убедить оценщика использовать максимальное или минимальное значение корректировки.

Наличие дополнительных улучшений на участке – параметры совпадают или очень близки, корректировка не требуется.

Корректировка на сервис - подразумевает, отличие стоимости в зависимости от таких характеристик, как: наличие коммуникаций, наличие/качество подъездных путей, наличие парковки.

Параметры совпадают или очень близки, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние - подразумевает, отличие стоимости в зависимости от состояния объектов (зданий или инженерных коммуникаций в целом, внутренней отделки в частности).

Относительно состояния дома, то параметры не совпадают по объекту-аналогу № 2, требуется корректировка.

Для расчета данной корректировки на основе рыночных данных недостаточно информации. В случае невозможности расчета корректировки на основе рыночных данных, возможно применения экспертного мнения оценщика для определения величины корректировки. В данном случае оценщик воспользовался «Справочником оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Лайфера Л. А. (Дома), Раздел 10, стр. 227, Таблица 146 (далее представлен снимок источника информации):

Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,81	0,73	0,88
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,75	0,66	0,84

Расширенный интервал корректировки, составляет - от 0,73 до 0,88. Для расчета оценщик принял максимальное значение – 0,73, так как значительный разброс дат строительства и присутствует отличие материала стен дома.

Что касается внутренней отделки, параметры совпадают или очень близки, корректировка не требуется.

Корректировки на условия сделки:

Корректировка на качество прав (ограничения (обременения) прав)

При такого рода оценки ограничения и обременения учитываются крайне редко, учитываются только сервитуты. С учетом допущений п. 11.1., параметры совпадают, корректировка не требуется.

Относительно передаваемых прав, у объекта оценки это ¼ доля в общедолевого собственности, а у объектов-аналогов – право собственности, корректировка составляет – 0,25.

Корректировка на условия продажи (нетипичные условия для рынка) – подразумевает отличие стоимости в зависимости от таких факторов, как: сделка между аффилированными лицами, ускоренная реализация, закрытая сделка и т.д.

Источником информации о предложениях является общедоступный интернет-ресурс, основания полагать, что они не соответствуют рыночным условиям, отсутствуют, корректировка не требуется.

Обобщение скорректированных цен

В результате расчета по каждому аналогу образуется суммарная корректировка. На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их. Суть данного действия заключается в следующем, чем большее число корректировок применялась к объекту-аналогу, тем меньше вклад цены данного аналога в стоимость объекта оценки.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где:

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.

Окончательный расчет

Все расчеты и корректировки сведены в таблицу (расчет произведен в программе Microsoft Excel):

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб.	-	1 400 000	1 800 000
Площадь дома, кв.м.	63,9	55	40
Единица сравнения	1 кв.м. площади дома	1 кв.м. площади дома	1 кв.м. площади дома
Цена за единицу сравнения, руб.	-	25 455	45 000
Источник информации	Оцениваемый объект	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	-	0,84	0,84
Дата оценки/ экспозиции	29.05.2026	21.05.2026	14.05.2024
Корректировка на дату	-	1,00	1,09
Назначение	Индивидуальный жилой дом и земельный участок со всеми улучшениями участка	Индивидуальный жилой дом и земельный участок со всеми улучшениями участка	Индивидуальный жилой дом и земельный участок со всеми улучшениями участка
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00
Местоположение	Башкортостан, с. Тугай, ул. Луговая, 15	Башкортостан, с. Тугай, ул. 40 лет Победы, 19	Башкортостан, с. Тугай, ул. Луговая, 52
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00
Характеристика размера (масштаб)	Оцениваемый объект	Близкий по площади	Близкий по площади
Корректировка на масштаб	-	1,00	1,00
Площадь ЗУ, кв.м.	2195	4300	1200
Отношение площади дома к площади ЗУ	0,03	0,01	0,03
Корректировка на обеспеченность ЗУ	-	1,00	1,00
Этажность дома	1	1	1
Материал стен	Брусовой	Брусовой	Кирпичный
Наличие дополнительных улучшений на участке	Типовые	Типовые	Типовые
Корректировка на отличие характеристик	-	1,00	0,80
Коммуникации, подведенные к ЗУ	Электроснабжение и газоснабжение	Электроснабжение и газоснабжение	Электроснабжение и газоснабжение
Подъездные пути	Удовлетворительные	Удовлетворительные	Удовлетворительные
Корректировка на сервис	-	1,00	1,00

Год постройки дома	1976	1987	1995
Состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние	-	1,00	0,73
Качество прав, наличие ограничений (обременений)	$\frac{1}{4}$ доля в общей долевой собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют
Корректировка на качество прав	-	0,25	0,25
Условия продажи	Оцениваемый объект	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00
Суммарная корректировка	-	0,21	0,13
Скорректированная цена за единицу сравнения, руб.	-	5 345	6 002
Количество корректировок по аналогам	-	2	5
Весовой коэффициент	-	0,6667	0,3333
Стоимость объекта оценки за единицу сравнения, руб.	5 564		
Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	355 551		

13.3. *Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки*

Целью согласования результатов всех используемых методов, в рамках трех общепринятых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

Исходя из того, что при оценке объекта оценки применялся, только один подход, согласование не требуется, а рыночная стоимость равна стоимости, рассчитанной методом данного подхода. Также необходимо добавить, что зачастую результат оценки округляется, в данном случае результат был округлен до тысяч рублей.

14. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

14.1. *Итоговая стоимость объекта оценки*

Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость $\frac{1}{4}$ доли в общей долевой собственности на домовладение: жилой дом, с кадастровым номером 02:15:150101:171, площадью 63,9 кв.м.; земельный участок, с кадастровым номером 02:15:150101:53, площадью 2195 кв.м., с местоположением: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, 15, по состоянию на 29.05.2026 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом округления, составляет:

356 000 (триста пятьдесят шесть тысяч) рублей.

14.2. *Ограничения и пределы применения полученного результата*

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

15. Подписи оценщика (оценщиков) и руководителя юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Оценщик Юров А. А.

Директор ООО «ЭТАЛОН» Юров А. А.

Приложение № 1

Лист 1

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

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

23.03.2026г.

№ КУВИ-001/2026-36602496

На основании запроса от 19.03.2026, поступившего на рассмотрение 19.03.2026, сообщаем, что правообладателю Шайхтдинова Маргарита Айратовна; дата рождения: 25.06.2004; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 80 24 № 900916 от 17.07.2024 выдан: МВД по Республике Башкортостан; СНИЛС: 202-368-335 31; адрес места жительства или места пребывания: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кольцевая, д. 159, к. 1, кв. 71., в период с 01.01.1998 по 19.03.2026 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	02:15:150101:171
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, д. 15
		Площадь:	63.9
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	27.04.2011
		номер государственной регистрации:	02-04-03/005/2011-226
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, № б/н, выдан 11.04.2011
2		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:15:150101:185
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, д. 10, кв. 15
		Площадь:	41.3
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/5
		дата государственной регистрации:	03.03.2006
		номер государственной регистрации:	02-04-03/001/2006-512

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148186797996005552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

		основание государственной регистрации:	Договор передачи жилых помещений в собственность, утвержденный постановлением Главы администрации г.Благовещенска и Благовещенского р-на РБ, № 1498, выдан 30.12.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	04.05.2011
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02:15:150101:53
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, з/у 15.
		Площадь:	2195 +/- 16
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	27.04.2011
		номер государственной регистрации:	02-04-03/005/2011-227
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, № б/н, выдан 11.04.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02:55:030227:388
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. город Уфа, г Уфа, ул Кольцевая, д. 191, кв. 46
		Площадь:	32.1
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.10.2008
		номер государственной регистрации:	02-04-01/235/2008-220
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 18.09.2008

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797598005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДЕСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Получатель выписки	Гадальшина Регина Салаватовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Кузьмина Сергея Александровича

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 83997148186797598005552191040001978443 Видоизд: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

**Здание**

Дата обновления информации: 03.01.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:15:150101:171
Дата присвоения кадастрового номера	08.09.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, д. 15
Площадь, кв.м	63.9
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Рубленые
Год завершения строительства	1976
Год ввода в эксплуатацию	1976

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	689211.86
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	04.11.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	02:15:150101:53:14
Инвентарный номер	5349

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04-03/020/2013-134 от 04.12.2013 Общая долевая собственность № 02-04-03/005/2011-226 от 27.04.2011
---	--

Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 03.01.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:15:150101:53
Дата присвоения кадастрового номера	21.04.2004
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, м.р-н Благовещенский, с.п. Тугайский сельсовет, с Тугай, ул Луговая, з/у 15
Площадь, кв.м	2195
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	549781.65
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04-03/020/2013-135 от 04.12.2013
	Общая долевая собственность № 02-04-03/005/2011-227 от 27.04.2011

Приложение № 2

avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke...

Дом 55 м² на участке 43 сот.

Добавить в избранное Сравнить



1 400 000 Р

25 455 Р за м²
В ипотеку от 15 882 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
8 965 300 300 300

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Ильдар
Риелтор
На Авито с 2017 года

[Данные подтверждены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Особенности

Газ в доме Газовое отопление Баня Асфальт. дорога Забор

Терраса Скважина Остановка рядом

О доме

Количество комнат: 4	Электричество: есть
Площадь дома: 55 м²	Отопление: газовое, электрическое
Площадь участка: 43 сот.	Водоснабжение: скважина
Этажей в доме: 1	Газ: в доме
Для отдыха: баня или сауна	Парковка: парковочное место
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Год постройки: 1987	Инфраструктура: магазин, аптека, школа
Материал стен: бревно	Условия продажи: Возможна ипотека
Терраса или веранда: есть	Расстояние до центра города: 23 км
Санузел: на улице	
Ремонт: требует ремонта	

Расположение

Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Тугайский сельсовет, с. Тугай, ул. 40 лет Победы, 19

[Показать карту](#)

Дом 80 м² на участке 30 сот.

Добавить в избранное Сравнить



Особенности

2018 г. Баня Скважина

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 80 м²
Площадь участка: 30 сот.
Этажей в доме: 1
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2018
Материал стен: газоблоки
Санузел: в доме
Ремонт: косметический
Водоснабжение: скважина
Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Тугайский сельсовет, д. Новые Турбаслы, Лесная ул., 9

[Показать карту](#)

А вы продаёте или покупаете?

Выберите вариант — узнаете, какие инструменты Авито вам с этим помогут

Продаю Покупаю Продаю и покупаю



Описание

Продам свой дом!
Участок ровный
Вода скважина 20 метров
Газ по улице проходит
Все вопросы по телефону!

1 350 000 Р

16 875 Р за м²

В ипотеку от 15 315 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 936 000 000 000

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

BULA TRADE-IN

Частное лицо
На Авито с 2014 года

B

Данные подтверждены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

← → ↺ архивоценщика.рф/app/analogues/houses 🔍 ☆ 📁 A Завершить обновление ⋮

≡ АрхивОценщика

📄 📁 📷 📄 ✕

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

📄 📁 📷 📄 ✕

Дом 55 м² на участке 15 сот.

Адрес Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Тугайский сельсовет, д. Новые Турбаслы, Озёрная ул.

Координаты объекта (*lat":54.95294189,"lng":56.0137291)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²) 1500 Этажность 1

Тип парковки нет Расположение санузла на улице

Баня да

О доме

Тип дома/Материал дома бревно

Год постройки дома 1995

Дополнительно

О предложении

Дата объявления 26.05.2024 Тип предложения продажа

Дата предложения 10.06.2024 Статус земли Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Категория дом

ID на источнике 4152250394

URL https://www.avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_15_sot_4152250394

Площадь: 55 кв.м

Цена: 3 000 000₽ /54 545₽ кв. м



Посмотреть скриншот

Продается дом в деревне Новые Турбаслы Благовещенский район, от черниковки 30 км, площадью 55 кв.м из бревна, обшит сайдингом, есть веранда и чулан. В доме газовое отопление не отключаем, работает круглый год. Дом поделен на несколько зон: 2 спальни, зал, кухня и столовая. Площадь земельного участка 15 соток. Имеется на участке баня, не новая, сарай и погреб, туалет на улице. За огородами озеро большое. Собственник 1, никто не прописан, не проживает. Риэлторам без реальных покупателей не беспокоить, торг обсуждается при осмотре, продажа от собственника, без посредника и комиссий. Школа и садик в соседней деревне Тугай

Дополнительная информация (развернуть)

← → ↺ архивоценщика.рф/app/analogues/houses 🔍 ☆ 📁 A Завершить обновление ⋮

≡ АрхивОценщика

📄 📁 📷 📄 ✕

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

📄 📁 📷 📄 ✕

Дом 40 м² на участке 12 сот.

Адрес Республика Башкортостан, Благовещенский р-н, Тугайский сельсовет, с. Тугай, Луговая ул., 52

Координаты объекта (*lat":54.935452,"lng":55.966623)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²) 1200 Этажность 1

Тип парковки парковочное место Расположение санузла на улице

Баня да

О доме

Тип дома/Материал дома кирпич

Год постройки дома 1995

Дополнительно

О предложении

Дата объявления 08.08.2024 Тип предложения продажа

Дата предложения 14.08.2024 Статус земли индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Категория дом

ID на источнике 4346104078

URL https://www.avito.ru/ufa/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_12_sot_4346104078

Площадь: 40 кв.м

Цена: 1 800 000₽ /45 000₽ кв. м



Посмотреть скриншот

Продается дом и участок в живописном районе города Уфы. На участке имеется баня, помещение под скотину, мастерская, два погреба, газ, вода, все условия для комфортного проживания. Дом очень теплый. Автобусная остановка в шаговой доступности. Рядом детские сад. На участке множество насаждений. Один собственник документы готова без долгов. Звоните!

Дополнительная информация (развернуть)

← → ↺ архивоценщика.рф/app/analogues/houses 🔍 ☆ 📁 A Завершить обновление ⋮



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R7776/0000003/24 – 007542 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Сторонней Понимать) издан и подписанное того, что указанное ниже Сторонней заключили Договор страхования №433-154766/24 от 03258/7760000003/24 - 007542 от 403- декабря 2024 г. в соответствии с Принципами страхования ответственности оппозитного СТОА (Политика страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Юрий Алексеевич
Пасторские данные: Сер. 9502 №260557 выдан ОВД г. Санкт-Петербург, Халасин (код подразделения - 192.0003)
04.07.2002

Адрес регистрации: 655660, Республика Хакасия, г. Саяногорск, Ленинградский м-он, д. 6, кв. 22

2. СОСТАВ КОМПОНЕНТОВ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 11503-5, г. Москва, ул. Патриаршая, д.12, стр.2.
Лицензия ЦБ РФ от № 0928 от 23.09.2013 г., изд. далее: prof-misk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-7

22 АО «Алфастекст» — Республика Беларусь, г. Минск, ул. Мухоморова, д. 70

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, ин. терг. муниципальный округ Дашаевский, пр-кт Лихачева, д. 15, помеш. 2/15.

ИП-КП «Импульс», Л. ПС, ином. 2/15,
Лицензия № РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-099-99, факс: (495) 785-08-88

К ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

1. Объектом страхования по договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному имуществу. Страхователь обязан возместить потерпевшему сумму ущерба застрахованному имуществу.

2. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя, возникающие вследствие причинения ущерба застрахованному имуществу, в результате предоставления ему требований (имущественных претензий), связанных с нарушением исполнения обязательств.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

1. По истечении Договора сторонам случаем является установление искомых в законном силу решении арбитражного суда или третейского Сторожаем с письменного согласия Сторонников! Факт причинения ущерба (дестабилизации) Сторожем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, а также нарушение сроков предоставления информации о деятельности Специализированной организации (Ассоциации «Русское общество оценщиков»), членами которой являются участники организации.

2. Сторонам также является возмещение Сторожем расходов на изыскания при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

ПЕРИОД СТРАХОВАННЯ

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
ЭКОСДЕЙСТВИИ**

УДОВОЛ.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительным образом возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, выявленное Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

РЕТРОАКТИВНЫЙ

**РЕТРОАКТИВНЫЙ
ЕРНОД:**

6.1. Страхование защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, вписанного место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять деятельность.

СТРАХОВОЕ

**СТРАХОВОЕ
ОЗНАЧЕНИЕ:**

7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, связанные с оказанием первой медицинской помощи пострадавшим и доставкой их в лечебные учреждения.

CHRYSLER

8.1 Страховая сумма (Линия ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1 настоящего Договора) устанавливается в размере:

УДК 62-50

8.2. Длительность обязательств по настоящему Договору устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей, п.3.1. настоящего Договора).

8.3. Длительность обязательств по настоящему Договору устанавливается в отношении Расходов на оплату (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

ФРАНЦИЯ:

9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

A. PORTER ON TATEL

10.1. Страховой премии подлежат оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация друзей общества пенсионеров, Адрес: место проживания: 109266, г. Москва, 1-й Ботанический проезд, д. 10, стр. 10).

THEORETICAL BACKGROUND

оплатило, Адрес: местность: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в составленной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязательств по оплате страховой премии согласно договору. Конкретно по переводу указывается за счет должника, конкретное банковское наименование и за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, истечениям Периода, установленного в страховом полисе, за счет получателя, правных последствий для его страхов.

ПРАХОВИТЕ ИЛИ:

Составитель: **С. В. Сосновский**
Инженер-техник Отдела сопровождения

Dina Avered Jackson

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044281-1 « 20 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан
Юрову Алексею Алексеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 »	сентября	20 24 г. №	372
-----------	----------	------------	-----

Директор
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » сентября 20 27г.

