



Общество с ограниченной ответственностью



БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 338-1/03
Дата составления отчета: 10.03.2026

Объекты оценки:

- Жилой дом, общей площадью 80,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:97, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35
- Земельный участок, общей площадью 755,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:49, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул Мангальная, з/у 21

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости имущества для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)

Собственник (и) объектов оценки:

Доржиева Виктория Валерьевна

Заказчик оценки:

Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)

Дата определения стоимости
объекта оценки: 10.03.2026

Исполнитель:

ООО «Бюро по оценке имущества»
Адрес: 410017 г. Саратов,
ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 101, пом. 3,
тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2026 г.

Исх. № 338-1/03 от 10.03.2026

Члену Правления, Заместителю Председателя
Правления АО «Россельхозбанк»
Барабанову А.Н.

Уважаемый Андрей Николаевич!

В соответствии с Договором № 32515034152 от 13.08.2025 и заданием на оценку №63, специалистом ООО «Бюро по оценке имущества» были проведены работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в виде материалов и сведений в устной и письменной форме, а также иной имеющейся в распоряжении оценщика информации.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки 10.03.2026, составляет округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
1	Жилой дом, общей площадью – 80,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:97, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35.	950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 755,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:49, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Мангальная, з/у 21.	407 000 (Четыреста семь тысяч) руб. 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		1 357 000 (Один миллион триста пятьдесят семь тысяч) руб. 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

Оценщик не проводил как часть основной работы аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем Отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность предоставленной заказчиком информации.

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

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность:

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.

2. Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

3. Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

4. Стандартами и Правилами оценочной деятельности - Союз "Федерация специалистов оценщиков" (в действующей редакции)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном Отчете, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: 410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Новоузенская, д 46/52, тел.: 8 (8452) 90-44-48, e-mail: info@ocenka.vip.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Бюро по оценке имущества»




С. А. Черников

Оглавление

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Данные об отчете	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	4
1.3. Состав и качество оцениваемых прав.	4
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	4
1.5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки	5
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	5
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
2.1. Основные сведения и данные	5
2.2. Требование к Отчету об оценке	6
2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	7
2.4. 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).	7
2.5. Ограничения оценки.	7
2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	7
3. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике	8
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки	9
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	9
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.	9
5.3. Анализ местоположения объектов оценки	12
5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	16
6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	16
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	16
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	17
7.2. Обзор макроэкономической ситуации РФ по состоянию на дату оценки	17
7.3. Основные итоги социально-экономического развития региона местонахождения объекта оценки	20
8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.	22
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.	22
8.2. Обзор рынка недвижимости в сегменте объекта оценки	24
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.	25
8.3.1. Объявления о продаже земельных участков с улучшениями, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.	26
8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже сопоставимых земельных участков.	26
8.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже домовладений и схожих типов объектов недвижимости.	27
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.	28
9. Анализ ликвидности объектов оценки	28
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	28
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	28
10.2. Описание подходов и методов оценки	29
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	29
11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	30
11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	30
11.1.1. Определение стоимости земельного участка	31
11.1.2. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода	39
12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	49
12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки	50
12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	51
13. Декларация качества (заявление о соответствии)	51
14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы	52
15. Список информационных источников	53
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах	54
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком	68
Приложение 3. Данные об исполнителе	131
Приложение 4. Фотоматериалы	133

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 2. Данные об объекте оценки и отчете об оценке

Данные об Отчете	
Порядковый номер отчета об оценке	338-1/03
Дата составления отчета об оценке	10.03.2026
Основание для проведения оценки:	Договор № 32515034152 от 13.08.2025 Задание на оценку №63
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости имущества для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Идентификация объектов оценки проводилась по данным из документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложения к Отчету). Собранные идентификационные данные обобщены в следующих таблицах:

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Текущее назначение	Текущее использование
1	Жилой дом, общей площадью 80,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:97, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35	Жилой дом	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 755,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:49, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Мангальная, з/у 21	Земли населенных пунктов	По прямому назначению

1.3. Состав и качество оцениваемых прав.

В данном отчете оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе 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.

Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственники вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица ("ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ; статья 209 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ).

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

Таблица 4. Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная различными подходами

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Жилой дом, общей площадью – 80,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:97, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35.	Не применялся	950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп.	Не применялся	950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 755,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:49, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Мангальная, з/у 21.	Не применялся	407 000 (Четыреста семь тысяч) руб. 00 коп.	Не применялся	407 000 (Четыреста семь тысяч) руб. 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					1 357 000 (Один миллион триста пятьдесят семь тысяч) руб. 00 коп.

1.5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки
Таблица 5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
1	Жилой дом, общей площадью – 80,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:97, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35.	950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 755,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:49, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Мангальная, з/у 21.	407 000 (Четыреста семь тысяч) руб. 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		1 357 000 (Один миллион триста пятьдесят семь тысяч) руб. 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объектов оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объекты не будут проданы на рынке по цене, равной стоимости объектов, 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 объектов 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 объектов 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. Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в Договоре на оценку, может привести к неверным выводам.

Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

От Оценщика не требуется присутствовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

2.1. Основные сведения и данные

Таблица 6. Задание на оценку

Характеристика	Данные
Объект (ы) оценки	Жилой дом, общей площадью 80,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:97, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35 Земельный участок, общей площадью 755,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:49, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул Мангальная, з/у 21
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, общей площадью 80,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:97, расп. на земельном участке, общей площадью 755,0 кв. м., кадастровый номер 03:24:011407:49.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах, представленных заказчиком: • Задание на оценку №63; • Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20500533; • Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20501042.; • Акт проверки от 22.12.2025 г. • Договор купли-продажи от 23.03.2017 г. • Договор об ипотеке от 18.12.2017 г. • Технический паспорт от 22.05.2014 г.
Права на объекты оценки, учитываемые при	Жилой дом

Характеристика	Данные
определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр»)	Собственность № 03:24:011407:97-03/001/2017-2 от 28.03.2017 Земельный участок Собственность № 03:24:011407:49-03/001/2017-2 от 28.03.2017
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреестр»)	Жилой дом Ипотека № 03:24:011407:97-03/001/2018-5 от 24.01.2018 Земельный участок Ипотека № 03:24:011407:49-03/001/2018-5 от 24.01.2018
Субъект права	Доржиева Виктория Валерьевна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для установления торговых условий или иных действий с Объектом оценки (в рамках предпосылок для рыночной стоимости)
Требования к проведению оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Совершение сделки с объектами оценки между определённым продавцом и неопределёнными (гипотетическими) покупателями, в качестве наиболее эффективного определено текущее использование объектов оценки
Дата оценки	10.03.2026
Дата осмотра	09.03.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют. Общие допущения оценки указаны в п. 2.3. настоящего отчета
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма отчета об оценке	Отчет об оценке составлен в письменной форме на бумажном носителе (и/или в форме электронного документа)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Проведен совместный осмотр объекта оценки.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	• Задание на оценку №63; • Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20500533; • Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20501042.; • Акт проверки от 22.12.2025 г. • Договор купли-продажи от 23.03.2017 г. • Договор об ипотеке от 18.12.2017 г. • Технический паспорт от 22.05.2014 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 5 дней с даты подписания договора (задания на оценку)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований не требуется, определение иных расчетных величин не предусмотрено.

2.2. Требование к Отчету об оценке

Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.

Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.

Состав и логика, представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.

Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используется печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет - адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.

По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.

Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.

Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования на объект оценки.

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

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.

Результаты стоимости могут быть использованы для совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.

Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, иных сведений, имеющихся у оценщика. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, как в письменном, так и в устном виде, и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете об оценке.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и принятых допущений и ограничений оценки. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием электронных таблиц MS Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.

Стоимость объекта оценки определяется без учета каких бы то ни было прав удержания, долговых обязательств, ограничений прав и обременений, если иное не оговорено специально.

В случае предоставления дополнительной информации/документов, стоимость может быть изменена и требует пересчета.

Проведен совместный осмотр объекта оценки.

2.4. 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).

Отсутствуют.

2.5. Ограничения оценки.

Отсутствуют.

2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В настоящем отчете применяются общие, специальные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Общие стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Федеральные стандарты оценки (ФСО) применяются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и Правила оценочной деятельности Союза "Федерация специалистов оценщиков", не противоречащей, а дополняющей и поясняющей федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, (ФСО № 7), применяются, так как оценщик, подписавший настоящий отчет является членом Союза "Федерация специалистов оценщиков".

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

3. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведении оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка земельных участков	https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://www.move.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Обзор макроэкономической ситуации в РФ	https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта
6	Итоги социально-экономического развития региона	https://rosstat.gov.ru/	
7	Информация о продаже недвижимости, аналогичной объекту оценки	https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://www.move.ru/ и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
8	Источники аналитической и статистической информации	Анализ рынка и ценообразующих факторов, справочники и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Все данные, которые используются в настоящем Отчете, расчетах и иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета. Оценщик счел возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 8. Данные о Заказчике оценки

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное и сокращённое наименование:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Основной регистрационный номер (ОГРН):	1027700342890
ИНН/КПП	7725114488 / 770401001
Местонахождение:	119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3

Таблица 9. Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» (ООО «Бюро по оценке имущества»)
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008 г.
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6454090278
Юридический адрес:	410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Фактический адрес:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 101, пом. 3
Сведения о страховании	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности CAO «РЕСО-Гарантия» №922/2943541146 от 12 января 2025 года, Страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Срок действия полиса 01.02.2026-31.01.2027 г.

Таблица 10. Данные об Оценщике

Характеристики	Данные
Ф.И.О	Игошина Мария Анатольевна
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48
Почтовый адрес	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 101, пом. 3
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве СРОО	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,

	регистрационный номер 863, включен в реестр 09.10.2020 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №035116-1 от 14 июля 2023 года выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 306 от 14.07.2023 года; АНООВПО «Институт экономики и антикризисного управления» Диплом о высшем образовании по специальности «Оценка собственности» КО № 41712, выдан 29.06.2012г
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис ПАО САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №251405-035-000023 от 01 августа 2025 г. на сумму 5 000 000 руб. со сроком действия с 11.08.2025 г. до 10.08.2026 г., страховые риски – все
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48
Независимость оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах
В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 11. Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Параметры	Описание (значение)
ФИО, квалификация	Игошина Мария Анатольевна, оценщик
Степень участия	Выполнение комплекса работ по проведению оценки с составлением отчета об оценке
ФИО, квалификация	Тобоев Аюр Николаевич, представитель ООО «Бюро по оценке имущества»
Степень участия	Проведение осмотра, фотофиксация. Осмотр совместный.

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки
При определении количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы копии следующих документов:

- Задание на оценку №63;
- Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20500533;
- Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20501042.
- Акт проверки от 22.12.2025 г.
- Договор купли-продажи от 23.03.2017 г.
- Договор об ипотеке от 18.12.2017 г.
- Технический паспорт от 22.05.2014 г.

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

На основании документов и фотоматериалов (копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объектов оценки), были установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки, представленные в таблицах:

Таблица 12. Сведения об имущественных правах

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Собственник	Доржиева Виктория Валерьевна
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Жилой дом Собственность № 03:24:011407:97-03/001/2017-2 от 28.03.2017 Земельный участок Собственность № 03:24:011407:49-03/001/2017-2 от 28.03.2017
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20500533; Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20501042.;
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует

Данные об объекте Оценки	
Обременения	Жилой дом Ипотека в силу закона Ипотека № 03:24:011407:97-03/001/2018-5 от 24.01.2018
	Земельный участок Ипотека № 03:24:011407:49-03/001/2018-5 от 24.01.2018

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики улучшения земельного участка (Жилой дом).

Техническое описание объекта оценки согласно сведений, имеющихся у оценщика:	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	03:24:011407:97
Адрес	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35
Стены	Брус
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Крыша/состояние кровли	Шифер
Текущее использование:	Не используется
Год постройки	2013
Общая площадь, кв. м	80,0
Жилая площадь, кв. м	80,0
Кухня, кв. м	н/д
Группа капитальности	-
Износ улучшения	50%
Состояние здания	Неудовлетворительное
Число этажей надземной части	1
Число этажей подземной части	0
Инженерные коммуникации	Энергоснабжение, печное отопление
Наличие перепланировок	н/д
Состояние внутренних помещений	Дом не пригоден для проживания, требуются дополнительные финансовые вложения в разные элементы конструкций: фундамент, стены, крыша и полы. Фасад дома нуждается в антисептической обработке бруса от гниения и влаги, а также дополнительного утепления. Разрушение фундамента: снижение несущей способности грунта (повышение уровня грунтовых вод) и потеря прочности материала половые балки провисают или деформируются при шаге. Трещины на цоколе (фундаменте) дома, перекос дверных и оконных проёмов, подпольный скрип, гуляющие полы. Местами наблюдается загнивание древесины, промерзание и продуваемость деревянных стен из-за неправильной припасовки брёвен или плохой конопатки швов, отслаивание, осыпание. Трещины на балках, искривление элементов – древесина со временем высохла, и произошла усадка. Щели между досками, местами деформация половиц, состояние крепежей – загнутые, торчащие, болтающиеся гвозди. Вода с верхней части участка стекает вниз, подмывает фундамент, заливает нижнюю часть территории * Требуется проведение капитального ремонта
Документы и материалы, использованные оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта	- Задание на оценку №63; - Выписка из ЕГРН; *Акт проверки от 22.12.2025 г. Также оценщиком были учтены данные, имеющиеся у оценщика и актуальные на дату оценки.

*Сведения об износе и устареваниях.

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала «Росреестр»

Дата обновления информации: 05.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	03:24:011407:97
Дата присвоения кадастрового номера	25.04.2014
Форма собственности	Частная

Адрес (местоположение)	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулушка, ДНТ "Дорожник", д. №35
Площадь, кв.м	80
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2013

Кадастровая стоимость (руб)	2709382.16
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	05.12.2023

Условный номер: 03-03-01/171/2014-235

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 03/24/011407-97-03/001/2017-З от 28.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 03/24/011407-97-03/001/2018-5 от 24.01.2018

Классификация зданий по прочности и долговечности (условная)

Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Планируемый срок службы зданий (не менее)*, лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
A. Жилые здания				
I	<u>Особокапитальные каркасные и бескаркасные здания</u> Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине более 64 см.) или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные	150	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
II	<u>Капитальные каркасные и бескаркасные здания</u> Фундаменты: свайные или ленточные железобетонные, Стены: кирпичные (при толщине кладки 510 – 640 мм.), крупноблочные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: железобетонные или смешанные (например: железобетонные или каменные своды по металлическим балкам), Лестничные марши и площадки: железобетонные или металлические	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
III	<u>Каменные бескаркасные облегченные здания</u> Фундаменты: каменные, бетонные или бутобетонные; Стены: облегченной кладки (из кирпича, шлако-, пено-, газо- бетонных блоков или ракушечника (ракушняк)); Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по металлическим или деревянным балкам. Лестницы: деревянные или стальные	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24

IV	Деревянные, рубленные и брусчатые, смешанные и сорсовые Фундаменты: бетонные, ленточные бутовые или из глиняного обыкновенного кирпича. Стены: рубленные (сруб), брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные, сорсовые) Перекрытия и покрытия: деревянные или из других обогранных материалов по деревянным балкам. Плоскости: деревянные или стальные	50	ТР	3
			ВКР	6
			ЮФ	18
V	<u>Сборно-щитовые, каркасные</u> <u>глинобитные, саманные и</u> <u>каменные</u> Фундаменты на деревянных столбах или бутовых столбах. Стены: обогранные каменные, сборно-щитовые и глинобитные. Перекрытия и покрытия: деревянные или из других обогранных материалов по деревянным балкам. Плоскости: деревянные	50	ТР	2
			ВКР	6
			ЮФ	15
VI	<u>Каркасно-щитовые и прочие</u> <u>обогранные здания</u>	15	ТР	2
			ВКР	6
			ЮФ	6

Таблица 15. Таблица оценки технического состояния зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
---------------------	-------------------------------	---------------------------------------

Крупный культурный, научный, промышленный центр Восточной Сибири (географический регион). В административном отношении с 2018 года входит в Дальневосточный федеральный округ (ДФО), где является третьим по численности населения городом, уступая только Владивостоку и Хабаровску.

Внутригородские административно-территориальные единицы (районы и входящие в их состав микрорайоны и посёлки) не являются муниципальными образованиями. В рамках административно-территориального устройства республики Улан-Удэ является городом республиканского значения; в рамках муниципального устройства он образует муниципальное образование город Улан-Удэ со статусом городского округа с единственным населённым пунктом в его составе.

Улан-Удэ расположен в Западном Забайкалье, при впадении реки Уды в Селенгу, в ста километрах к востоку от Байкала, в 5532 км от Москвы. Город раскинулся в Иволгино-Удинской впадине, которая представляет собой зажатую между горами слабохолмистую равнину, вытянутую с юго-запада на северо-восток и ограниченную с северо-запада отрогами хребта Хамар-Дабан, с севера — хребтом Улан-Бургасы, с юго-востока — хребтами Ганзуринский и Цаган-Дабан.

В городе представлены предприятия нескольких отраслей экономики, в том числе промышленности (добыча полезных ископаемых, лёгкая промышленность, лесная промышленность, машиностроение и металлообработка, пищевая промышленность), ЖКХ, розничная и оптовая торговля, строительство и архитектура, энергетика, транспорт, связь, финансовая отрасль.

Улан-Удэ — крупный железнодорожный узел (главный ход Транссибирской магистрали, начальный пункт южной линии ВСЖД на Наушки и далее в Монголию и Китай).

Широтная федеральная автомагистраль «Байкал»: Р258 (М55) Иркутск — Улан-Удэ — Чита и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — Кяхта А340. Автомобильные дороги регионального значения на Курумкан, Багдарин, Хоринск, Заиграево.

Международный аэропорт Байкал расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Рейсы выполняют авиакомпании Победа, S7 Airlines, Hunnu Air, Нордавиа-региональные авиалинии, Ангара, ИраАэро, Якутия, Сибирская лёгкая авиация. Осуществляются международные перевозки по маршрутам в Улан-Батор (Монголия)-HUNNU AIR, Пекин (Китай)-S7 AIRLINES, а также чартерные рейсы в Таиланд-PEGAS FLY (ИКАР) С 29 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

Численность населения					
1695	1770	1820	1825	1829	1835
1981	↗ 4706	↘ 3000	↘ 2024	↗ 2972	↗ 3544
1851	1856 ^[42]	1860	1882	1890	1897 ^[43]
↗ 3746	↘ 3400	↗ 4032	↗ 4130	↗ 5223	↗ 8086
1915	1917	1923	1926	1931 ^[44]	1933
↗ 17 200	↗ 21 582	↗ 22 401	↗ 29 425	↗ 44 001	↗ 55 800
1937	1939 ^[45]	1956 ^[46]	1959 ^[47]	1960 ^[48]	1961 ^[49]
↗ 115 992	↗ 125 690	↗ 158 000	↗ 175 172	↗ 179 700	↗ 187 300
1962 ^[50]	1963 ^[51]	1964 ^[52]	1965 ^[53]	1966 ^[54]	1967 ^[55]
↗ 196 100	↗ 200 400	↗ 209 000	↗ 214 900	↗ 221 100	↗ 229 600
1968 ^[56]	1969 ^[57]	1970 ^[58]	1971 ^[59]	1972 ^[60]	1973 ^[61]
↗ 238 500	↗ 246 300	↗ 253 569	↗ 258 900	↗ 265 300	↗ 272 400
1974 ^[62]	1975	1976 ^[63]	1977 ^[64]	1978 ^[65]	1979 ^[66]
↗ 278 800	↗ 289 000	↗ 289 200	↗ 293 700	↗ 297 600	↗ 300 370
1980 ^[67]	1981 ^[68]	1982 ^[69]	1983 ^[70]	1984 ^[71]	1985 ^[72]
↗ 303 200	↗ 307 100	↗ 311 500	↗ 316 200	↗ 322 000	↗ 327 000
1986 ^[73]	1987 ^[74]	1988 ^[75]	1989 ^[76]	1990	1991 ^[77]
↗ 333 000	↗ 351 000	↘ 345 200	↗ 352 530	↗ 358 000	↗ 361 700
1992 ^[78]	1993 ^[79]	1994 ^[80]	1995 ^[81]	1996 ^[82]	1997 ^[83]
↗ 366 000	↘ 365 000	↘ 365 000	↘ 363 300	↗ 364 600	↗ 370 000
1998 ^[84]	1999 ^[85]	2000 ^[86]	2001 ^[87]	2002 ^[88]	2003 ^[89]
↘ 366 100	↗ 371 400	↘ 370 400	↘ 368 900	↗ 374 854	↘ 359 300
2004 ^[90]	2005 ^[91]	2006 ^[92]	2007 ^[93]	2008 ^[94]	2009 ^[95]
↘ 356 500	↘ 352 600	↘ 347 800	↘ 343 000	↘ 340 800	↘ 340 247
2010 ^[96]	2011 ^[97]	2012 ^[98]	2013 ^[99]	2014 ^[100]	2015 ^[101]
↗ 404 426	↗ 405 799	↗ 411 646	↗ 416 079	↗ 421 453	↗ 426 650
2016 ^[102]	2017 ^[103]	2018 ^[104]	2019 ^[105]	2020 ^[106]	2021 ^[107]
↗ 430 550	↗ 431 922	↗ 434 869	↗ 435 496	↗ 439 128	↘ 437 565
2023 ^[108]	2024 ^[109]				
↘ 436 138	↘ 435 751				

Источник информации: <https://ru.ruwiki.ru/wiki/>

Таблица 17. Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35
Инфраструктура района расположения	Средняя. Частный сектор на окраине города со слаборазвитой инфраструктурой*.
Транспортная доступность	Личный и общественный транспорт (до ближайшей остановки общественного транспорта 800 м)
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Экологическая обстановка в районе расположения	Относительно благоприятная
Ближайшая магистраль	Ул. 40 лет Победы

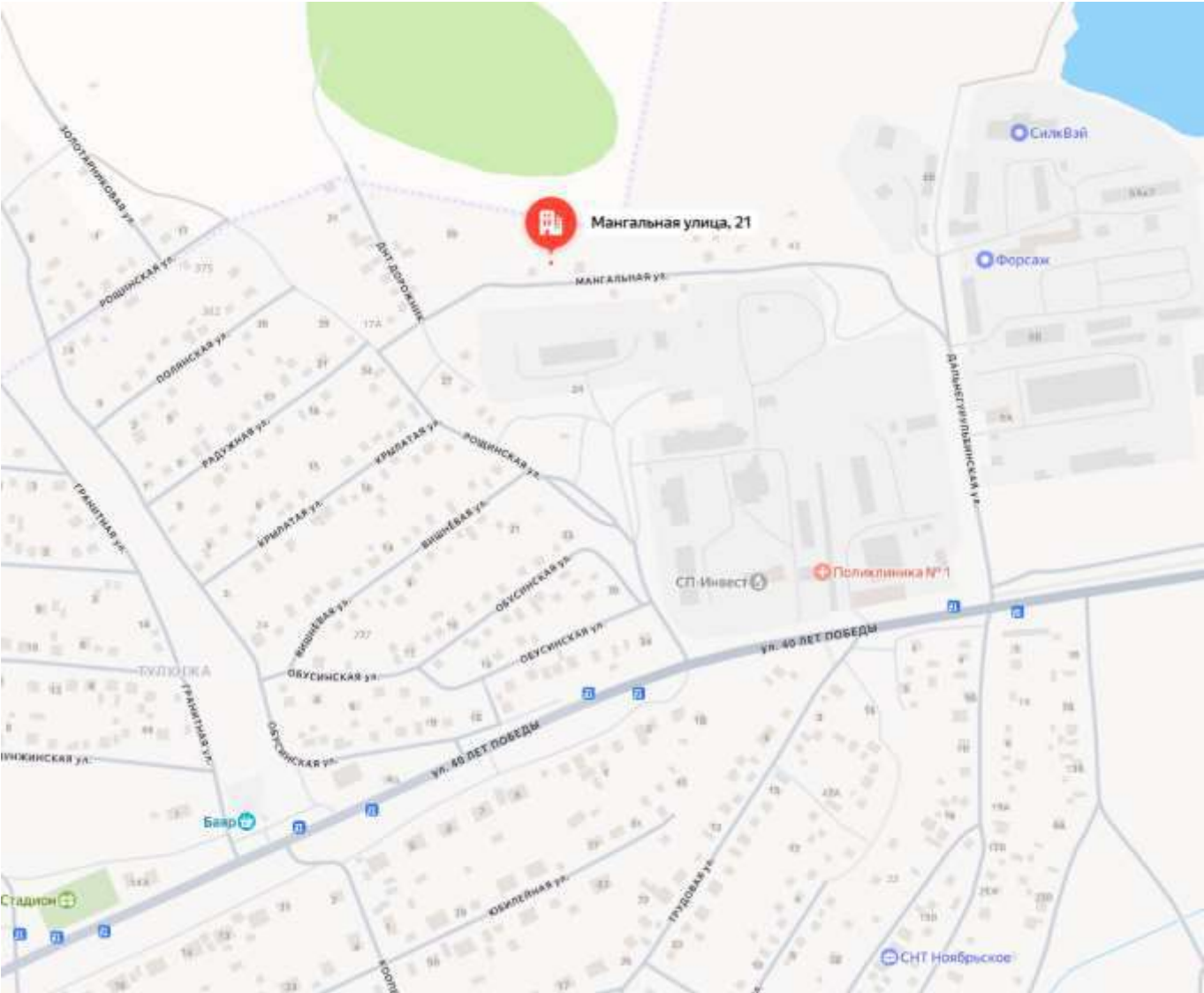
Источник информации: анализ Оценщика, *Акт проверки от 22.12.2025 г.

Ближайшее окружение объектов оценки – частные жилые дома с земельными участками.

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Геоинформационный портал

Назад к найденным объектам

Земельный участок: 03:24:011407:49

ИнформацияСервисыОбъектыНастя 3UСостав

Вид объекта

Земельный участок

Вид земельного участка

Землепользование

Дата присоединения

16.01.2013

Кадастровый номер

03:24:011407:49

Кадастровый квартал

03:24:011407

Адрес

Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Мангальная, д/у 21

Площадь уточненная

755 кв. м

Статус

Учтенный

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Для ведения дачного хозяйства

Форма собственности

Частная

Кадастровая стоимость

508 877,55 руб.

Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK>

Таблица 18. Качественный анализ местоположения

Характеристика	Оценка (баллы)
----------------	----------------

местоположения	1 (плохое)	2	3 (удовлетворительное)	4	5 (хорошее)
Инфраструктура			+		
Транспортная доступность			+		
Подъездные пути			+		

Источник информации: анализ Оценщика

5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки
Отсутствуют.

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Анализ участка как незастроенного.

Из всех финансово осуществимых вариантов использования, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Физически осуществимое использование. Рассматриваемый земельный участок имеет ровную поверхность и по физическим характеристикам может быть застроен жилым зданием.

Юридическая разрешенность. Земельный участок, расположен в районе, где преобладают земли ИЖС и ЛПХ назначения.

Следовательно, по определению наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование согласно назначения: Для ведения личного подсобного хозяйства.

Финансовая осуществимость. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование. Рассматриваемый участок правилами зонирования предназначен для использования согласно назначения: Для ведения личного подсобного хозяйства, есть возможность оформления права на регистрацию проживания, обеспечен необходимыми коммуникациями. Расположение относительно путей сообщения удовлетворительное, имеется подъезд (Дорога с твердым покрытием). Оценка рыночного спроса позволяет сделать вывод об экономической целесообразности использования участка Для ведения личного подсобного хозяйства.

Максимальная эффективность. Максимальная доходность подразумевает, соответственно, коммерческое использование объекта оценки, но т.к. назначение земли не предусматривает использование земельного участка в качестве коммерческой недвижимости, то наиболее эффективным использованием остается использование Для ведения личного подсобного хозяйства.

Из выше перечисленного можно сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании незастроенного участка – Для ведения личного подсобного хозяйства.

Анализ участка с имеющейся застройкой.

На рассматриваемом участке на данный момент расположен объект недвижимости: Жилой дом.

Юридически правомочное использование. В настоящее время объект используется как Жилой дом с разрешением на право регистрации. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме как жилой, юридически неправомерно.

Физически возможное использование. Строительные характеристики здания делают физически осуществимым вариант использования как Жилой дом.

Экономическая целесообразность. Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать следующие виды использования объекта оценки:

Сдача в аренду.

Ведение подсобного хозяйства.

В современных условиях ведение подсобного хозяйства на участках сопоставимого назначения обуславливает текущее использование объекта оценки.

Максимальная доходность. Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Параметры и природа недвижимости, подлежащего оценке, накладывают ограничения на физическую возможность его использования: объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся от прямого назначения.

Объектом оценки является Жилой дом, расп. на земельном участке категории Земли населенных пунктов с разрешенным использованием Для ведения личного подсобного хозяйства. В результате анализа характеристик объекта и положений законодательства РФ Оценщик пришел к выводу о том, что единственным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование его по прямому функциональному назначению, т.е. как Жилой дом.

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

В соответствии с разделом V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растёт не только во времена подъёма экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определённых случаях ценность недвижимости может снижаться.

Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

7.2. Обзор макроэкономической ситуации РФ по состоянию на дату оценки

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в ноябре 2025 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило об ускорении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в октябре 2025 года до 1,6% после увеличения на 0,9% в сентябре по уточненной оценке. За январь-октябрь 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,0%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в октябре 2025 года промышленное производство выросло на 3,1% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 0,3% месяцем ранее. По итогам января-октября 2025 года промпроизводство увеличилось на 1,0%. Необходимо отметить, что темпы роста в октябре стали максимальными с декабря 2024 года.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что после небольшого увеличения производства на 0,2% в сентябре, в секторе «Добыча полезных ископаемых» в октябре темп роста ускорился до 1,3%. В сегменте «Обрабатывающие производства» темп роста выпуска ускорился до 4,5% после незначительных 0,4% в сентябре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь произошло ускорение темпа роста выпуска с 1,2% в сентябре до 1,3% в октябре. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска в сентябре на 0,9% ускорилось до 3,3% в октябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'25	+0,0	+1,5	-0,6	-5,5
Август'25	-2,5	+2,4	-0,2	-5,6
Сентябрь'25	+0,2	+0,4	+1,2	-0,9
Октябрь'25	+1,3	+4,5	+1,3	-3,3
Январь-октябрь'25	-1,7	+3,1	-1,5	-3,5

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в октябре 2025 года по сравнению с сентябрем было обусловлено преимущественно улучшением динамики в сегментах Обрабатывающие производства и Добыча полезных ископаемых (значительное ускорение темпов роста). В то же самое время ухудшившаяся динамика выпуска в сегменте Водоснабжение оказывала давление на общий индекс промышленного производства в октябре. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь-октябрь 2025	Октябрь 2025 / Октябрь 2024	Январь-октябрь 2025 / Январь-октябрь 2024
Добыча угля, млн тонн	351,0	+0,3%	+0,1%
Природный газ, млрд м3	456,0	+2,2%	-3,0%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	26,8	+9,0%	-3,7%
Мясо скота, млн тонн	3,1	+4,9%	-0,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,4	+0,7%	+1,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,6	-15,4%	-2,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	218,0	-10,2%	-1,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	66,7	-10,2%	+12,8%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	4 207	-13,0%	-6,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,2	-17,2%	-13,8%
Цемент, млн тонн	51,7	-11,3%	-9,0%
Бетон товарный, млн м3	64,8	-8,9%	-6,1%
Прокат готовый, млн тонн	47,4	-4,5%	-5,3%
Трубы стальные, млн тонн	9,5	-19,8%	-11,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	537	-46,7%	-9,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	109,0	-41,3%	-31,7%

Анализируя динамику выпуска в разрезе отдельных позиций, следует отметить, что в добывающем сегменте в октябре добыча природного газа и угля перешла к росту, при этом рост производства СПГ ускорился с +1,1% месяцем ранее до +9,0%. Что касается обрабатывающих отраслей, то наиболее значимые изменения в динамике позиций, представленных в таблице выше, наблюдались со спецодеждой, выпуск которой после роста в сентябре на 21%, перешел к снижению на 10,2%. Кроме того, отметим серьезное падение выпуска легковых автомобилей (-41,3%) после снижения на 1,7% месяцем ранее. В остальном, динамика выпуска представленных в таблице позиций не претерпела существенных изменений с сентября. При этом значительный рост в обрабатывающих производствах с 0,4% до 4,5% в октябре может во многом объясняться ускорением выпуска специфических позиций, которые не представлены в таблице выше. Речь идет, в частности, о прочих транспортных средствах и оборудовании (куда входит, в том числе, производство военных боевых машин, летательных аппаратов, судов и железнодорожных локомотивов). Суммарно эти позиции продемонстрировали рост в октябре на 41% в годовом выражении.

В конце ноября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-сентября 2025 года. Этот показатель составил 19,22 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,83 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 7,7% (за январь-август 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 8,3%).

Показатель	Январь-сентябрь 2025 г.	Справочно: Январь-сентябрь 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+19 221,5	+20 825,5
Доля убыточных предприятий	29,3%	27,4%

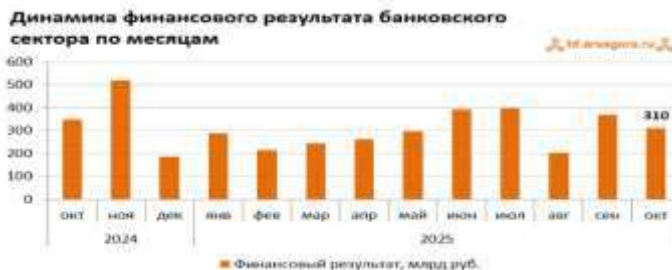
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 29,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-сентябре 2025 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2025 г. / Январь-сентябрь 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+525,8	+2,8%
Добыча полезных ископаемых	+2 910,9	-40,9%
Обрабатывающие производства	+6 119,9	-11,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 283,8	+53,3%
и т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 283,3	+54,1%
Водоснабжение	+42,6	-40,1%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 844,5	-20,3%
Строительство	377,7	-5,5%
Транспортировка и хранение	+1 476,8	-3,9%
и т. ч. ж/д транспорт; пассажирские перевозки	+54,7	+1,2%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-19,0	-
Информация и связь	+738,4	+3,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+80,3	-5,6%

По итогам января-сентября 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, который отразил 19,0 млрд руб. сальдированного убытка. Динамика результата в разрезе видов деятельности вновь оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших значительный рост финреза,

оказались Обеспечение электроэнергией, газом и паром, а также его подсегмент Производство, передача и распределение электроэнергии (рост их финреза превысил 50%). С другой стороны, в отраслях Добыча полезных ископаемых, а также Водоснабжение падение финреза превысило 40%. Кроме того, под давлением находится финрез в отраслях Оптовая, розничная торговля и ремонт (вероятно, на фоне сберегательной модели поведения потребителей), а также Добыча полезных ископаемых (здесь, вероятно, давление оказывает снижение цен на основные экспортные товары).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в октябре снизилась на 15% до 310 млрд руб. после сентябрьского результата в 367 млрд руб. По пояснениям ЦБ, сокращение прибыли в основном было обусловлено с убытками от валютной переоценки и меньшими дивидендами от дочерних компаний. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она сократилась на 10,9% по сравнению с октябрем 2024 года. По итогам января-октября 2025 года прибыль банковского сектора составила 2,97 трлн руб. по сравнению с 3,11 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-4,5%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка по итогам десяти месяцев 2025 года составила 1,42 трлн руб.



Банк России в обзоре ключевых тенденций октября отметил, что прирост корпоративного кредитования существенно ускорился, составив 2,3 трлн руб. (+2,4%) после 0,5 трлн руб. (+0,6%) месяцем ранее. По комментариям ЦБ, активное привлечение кредитов в октябре – распространенная практика среди компаний, которая связана с потребностью в оборотных средствах в ожидании получения оплаты по госконтрактам в конце года, наращиванием запасов перед новогодними праздниками из-за роста потребительского спроса, а также необходимостью завершить проекты до конца года. По состоянию на 1 ноября объем корпоративных кредитов составил 95,1 трлн руб., увеличившись на годовом окне на 9,4%. При этом банковский сектор также немного нарастил вложения в корпоративные облигации (+0,1 трлн руб.). Суммарно требования банковского сектора к компаниям (кредиты + облигации) увеличились в октябре на 2,4 трлн руб. после +0,6 трлн руб. в сентябре. Темпы прироста требований к компаниям в годовом выражении продолжили замедляться (до 10,1% с 10,4% месяцем ранее) и по состоянию на 1 ноября составили 101,3 трлн руб. Отметим, что пиковые значения темпов роста требований достигали 22% в 2024 году.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в октябре темпы роста задолженности населения по ипотеке ускорились как в льготном, так и в рыночном сегменте. Общий прирост составил 1,2% после 0,8% в октябре. Объем выдач ипотеки по сравнению с сентябрем вырос на 21% (490 млрд руб. после 404 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (370 млрд руб. после 313 млрд руб. месяцем ранее), однако доля ипотеки с господдержкой постепенно снижается – в октябре она составила около 75% по сравнению с более 85% в начале года. Так, в рамках рыночной ипотеки в октябре было выдано около 120 млрд руб. после 92 млрд руб. месяцем ранее. ЦБ поясняет, что в октябре средняя ставка по выданным за месяц рыночным кредитам составила 19,7%, как и месяцем ранее. По состоянию на 1 ноября 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 21,1 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в октябре портфель необеспеченных потребительских кредитов (НПС) продолжил сокращаться (-0,4%) после снижения на 0,1% месяцем ранее. Тем не менее, автокредитование активно росло (по оценкам ЦБ, прирост составил около 3% после +3,1% в сентябре), в том числе в ожидании повышения утилизационного сбора с 1 декабря. На годовом окне портфель НПС снизился на 5,5% после -5,3% месяцем ранее и по состоянию на 1 ноября составил 13,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в ноябре 2025 года, отметим, что недельные данные держались в диапазоне от 0,04% до 0,11%. За весь месяц была зафиксирована инфляция в размере 0,42% (в ноябре прошлого года инфляция составила 1,43%) после увеличения на 0,50% в октябре. С начала 2025 года цены увеличились на 5,25%. В годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция составила 6,64%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 7,71% на начало ноября.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.



Месяц	2025	2024
Август	-0,40%	0,20%
Сентябрь	0,34%	0,48%
Октябрь	0,50%	0,75%
Ноябрь	0,42%	1,43%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В ноябре 2025 года среднее значение курса рубля укрепилось до 80,3 руб. после 80,9 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара ослаб до 78,2 руб. по сравнению с 80,5 руб. на конец октября. Исходя из комментариев Банка России, в ноябре наблюдалось снижение объема продаж валюты со стороны экспортеров. Так, объем продаж снизился на 17% относительно октября, до \$6,9 млрд на фоне сокращения цен на нефть. Что касается нетто-покупки валюты физическими лицами, то они немного сократились относительно предыдущего месяца и составили 148,8 млрд руб. после 158,6 млрд руб. в октябре. При этом суммарные покупки граждан с начала года составили 1,07 трлн руб. по сравнению с 1,04 трлн руб. в аналогичный период 2024 года.

Кроме того, необходимо отметить, что с декабря Банк России, учитывая стабильную ситуацию на валютном рынке, отменил ранее установленные лимиты на переводы иностранной валюты за рубеж для граждан России и дружественных стран. По пояснениям ЦБ, указанные лимиты в значительной степени к настоящему моменту уже утратили свое ограничительное действие, так как в структуре переводов доля крупных переводов на сумму от \$500 тыс. до \$1 млн США за последние годы существенно снизилась и по итогам III квартала 2025 года не превышала 3%.

Динамика официального курса доллара США в 2025 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль'25	78,5	81,8	78,8
Август'25	81,8	80,3	80,1
Сентябрь'25	80,3	82,9	83,0
Октябрь'25	82,9	80,5	80,9
Ноябрь'25	80,5	78,2	80,3

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса РФ по итогам января-октября 2025 года только в декабре.

Показатель	Январь-октябрь 2025 г.	Справочно: Январь-октябрь 2024 г.	Изменение
Счет текущих операций	37,1	52,7	-29,6%
Торговый баланс	101,5	109,6	-7,4%
Баланс услуг	-40,0	-31,5	+27,0%
Баланс первичных и вторичных доходов	-24,5	-25,5	-3,9%
	1.11.25	1.11.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	725,841	631,573	+14,9%

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-октябре 2025 года сформировалось положительным, в размере \$37,1 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил \$52,7 млрд (-29,6%). Снижение было обусловлено в равной мере за счет снижения торгового баланса и расширением дефицита баланса услуг при устойчивом дефиците первичных и вторичных доходов. Так, профицит торгового баланса составил \$101,5 млрд, снизившись на 7,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее на фоне опережающего снижения экспорта над импортом. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$40,0 млрд, увеличившись на 27,0% по сравнению со значением в соответствующем периоде годом ранее (-\$31,5 млрд). По пояснениям Банка России, расширение дефицита баланса услуг было вызвано за счет существенного увеличения импорта поездок и прочих услуг, в том числе строительства, который был частично компенсирован «оживлением» экспорта прочих услуг. Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его дефицит сократился на 3,9% до \$24,5 млрд в основном из-за снижения начисленных в пользу нерезидентов дивидендных выплат и условно начисленных реинвестированных доходов.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало ноября на годовом окне вырос на 14,9% до \$725,8 млрд. Отметим, что рост объема ЗВР происходил на фоне увеличения цен на золото.

Выводы:

ВВП в октябре 2025 года ускорился до 1,6% г/г после роста на 0,9% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам января-октября 2025 года рост ВВП составил 1,0%;

Темп роста промпроизводства в октябре 2025 года в годовом выражении ускорился до 3,1% после увеличения на 0,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2025 года промпроизводство выросло на 1,0%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-сентября 2025 года составил 19,22 трлн руб., снизившись на 7,7% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

В банковском секторе прибыль в октябре составила 310 млрд руб. после 367 млрд руб. за сентябрь. По итогам 10 месяцев 2025 года кредитные организации заработали 2,97 трлн руб. по сравнению с 3,11 трлн руб. годом ранее (-4,5%);

На потребительском рынке в ноябре 2025 года цены увеличились на 0,42% после роста на 0,50% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция замедлилась до 6,64% после 7,71% месяцем ранее;

Среднее значение курса доллара США в ноябре 2025 года составило 80,3 руб. после 80,9 руб. месяцем ранее;

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-октября 2025 года составило \$37,1 млрд, сократившись на 29,6% по отношению к аналогичному периоду 2024 года;

Объем золотовалютных резервов вырос за год на 14,9% и по состоянию на 1 ноября 2025 года составил \$725,8 млрд.

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-noiabr-2025>

7.3. Основные итоги социально-экономического развития региона местонахождения объекта оценки на дату оценки Республика Бурятия

Основные макропоказатели социально-экономического развития Республики Бурятия за январь – декабрь 2025 года (в сравнении с РФ, ДФО)

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	2024 год	Январь – декабрь 2025 к январю – декабрю 2024 г.
1	Промышленное производство, в т.ч.	РБ	млн. руб. 289 826,0	325 945,0
			% 103,4	105,2
		РФ	% 105,1	101,3
		ДФО	% 103,2	102,1
1.1	Добыча полезных ископаемых	РБ	млн. руб. 97 980,0	120 499,0
			% 114,6	125,1
		РФ	% 99,5	98,4
		ДФО	% 104,1	102,8
1.2	Обрабатывающие производства	РБ	млн. руб. 144 809,0	150 192,0
			% 94,6	93,8
		РФ	% 109,1	103,6
		ДФО	% 102,0	100,9
1.3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	РБ	млн. руб. 41 678,0	50 439
			% 111,2	98,1
		РФ	% 102,4	98,4
		ДФО	% 100,0	99,1
1.4	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	РБ	млн. руб. 5 359,0	4 816,0
			% 92,8	86,4
		РФ	% 104,1	95,7
		ДФО	% 91,0	92,9
2	Продукция сельского хозяйства	РБ	млн. руб. 24 606,1	27 001,0
			% 97,8	94,4
		РФ	% 96,7	104,9
		ДФО	% 97	109,4
3	Инвестиции в основной капитал	РБ	млн. руб. 164 705,7	86 035,7**
			% 91	81,4**
		РФ	% 108,4	100,5**
		ДФО	% 109,8	101,6**
4	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	РБ	млн. руб. 72 393,5	112 514,4
			% 84,5	147,5
		РФ	% 103,8	102,5
		ДФО	% 99,0	102,0
5	Ввод в действие жилых домов	РБ	тыс. кв.м. 533	565
			% 113,5	106,1
		РФ	% 97,6	100,4
		ДФО	% 104,4	100,9

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	2024 год	Январь – декабрь 2025 к январю – декабрю 2024 г.
6	Оборот розничной торговли	РБ	млн. руб. 313 589,0	352 645,9
			% 106,4	102,7
		РФ	% 107,7	102,6
		ДФО	% 107,6	105,0
7	Оборот общественного питания	РБ	млн. руб. 21 331,8	27 091,7
			% 109,6	107,6
		РФ	% 111,9	108,7
		ДФО	% 108,5	106,6
8	Объем платных услуг населению	РБ	млн. руб. 71 442,1	83 464,7
			% 103,8	105,8
		РФ	% 104,3	102,7
		ДФО	% 101,7	99,4
9	Среднемесячная начисленная зарплата	РБ	руб. 72 925,8	80 394*
			руб. 89 69,3	96 772*
		ДФО	руб. 100 618,8	108 560*
			% 107,8	103,9*
10	Реальная зарплата	РФ	% 109,7	104,8*
		ДФО	% 108,2	104,2**
11	Среднедушевые денежные доходы	РБ	руб. 44 730	50 417**
			руб. 63 959	68 827**
		ДФО	руб. 67 846	73 856**
		РБ	% 105,7	105,7**
12	Реальные денежные доходы	РФ	% 109,9	108**
		ДФО	% 107,3	107,3**
13	Индекс потребительских цен, к декабрю	РБ	% 110,5	107,6
			% 109,5	105,6
		ДФО	% 108,7	106,8
		РБ	% 4,5	3,5
14	Уровень общей безработицы (15–72 лет)	РФ	% 2,5	2,2
		ДФО	% 2,9	2,3
15	Уровень регистрируемой безработицы (15 лет и старше)	РБ	% 0,4	0,4
		РФ	% 0,5	0,4
		ДФО	% 0,5	0,4
16	Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета	РБ	млрд. руб. 61,6	73,1
			% 99,8	118,5
		РФ	% 114,8	105,4
		ДФО	% 108,6	111,5

* Данные за январь-ноябрь соответствующего года

** Данные за январь-октябрь соответствующего года

Источник: <https://egov-buryatia.ru>

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.

8.1. Определение сегмента рынка для оценки объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- 2) коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- 3) промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);

- 4) незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 5) недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

- 1) на застроенные земельные участки;
- 2) незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- 3) незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющей определенные границы. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами РФ.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- 1) поселений;
- 2) сельскохозяйственного назначения (с/х);
- 3) специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности стран и т.п.);
- 4) особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
- 5) лесного фонда;
- 6) водного фонда;
- 7) государственного запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, Для ведения личного подсобного хозяйства может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- 1) доходная недвижимость;
- 2) условно доходная недвижимость;
- 3) бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) уникальные объекты;
- 2) редкие объекты;
- 3) широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) активные рынки недвижимости;
- 2) пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) готовые объекты;
- 3) не завершенные строительством объекты;
- 4) объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализации и др.

Заключение Оценщика:

Жилой дом.

Учитывая фактическое назначение оцениваемого улучшения, по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

- *жилая недвижимость (жилые дома).*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- *условно доходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

- *широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности региона:

- *активные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

- *готовые объекты.*

Земельный участок

Учитывая фактическое назначение оцениваемого земельного участка и расположенных на нем улучшений по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

- застроенный земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

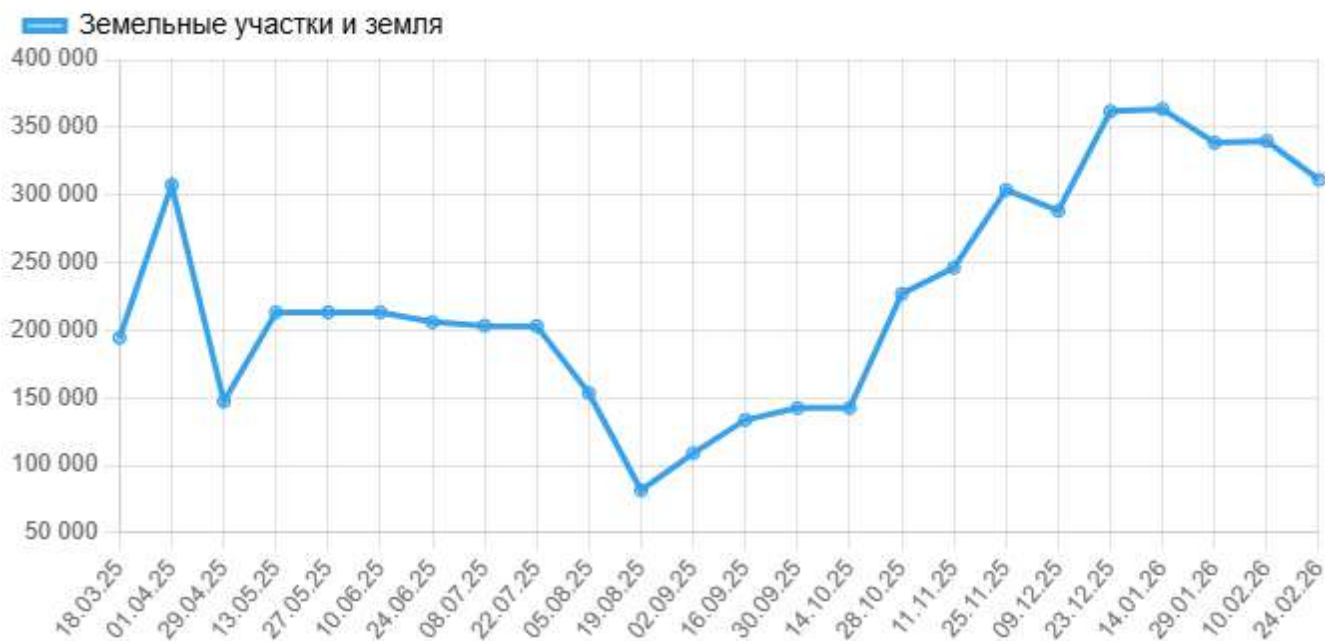
Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое улучшение, имеющее зарегистрированное разрешенное использование как: Жилой дом, относится к готовым объектам жилой недвижимости, с условной доходностью, с активным рынком недвижимости.

Оцениваемый земельный участок, категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

Источник информации: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>
<https://studfiles.net/preview/7414085/page:10/>

8.2. Обзор рынка недвижимости в сегменте объекта оценки

Рассчитываем по параметрам: Республика Бурятия. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку

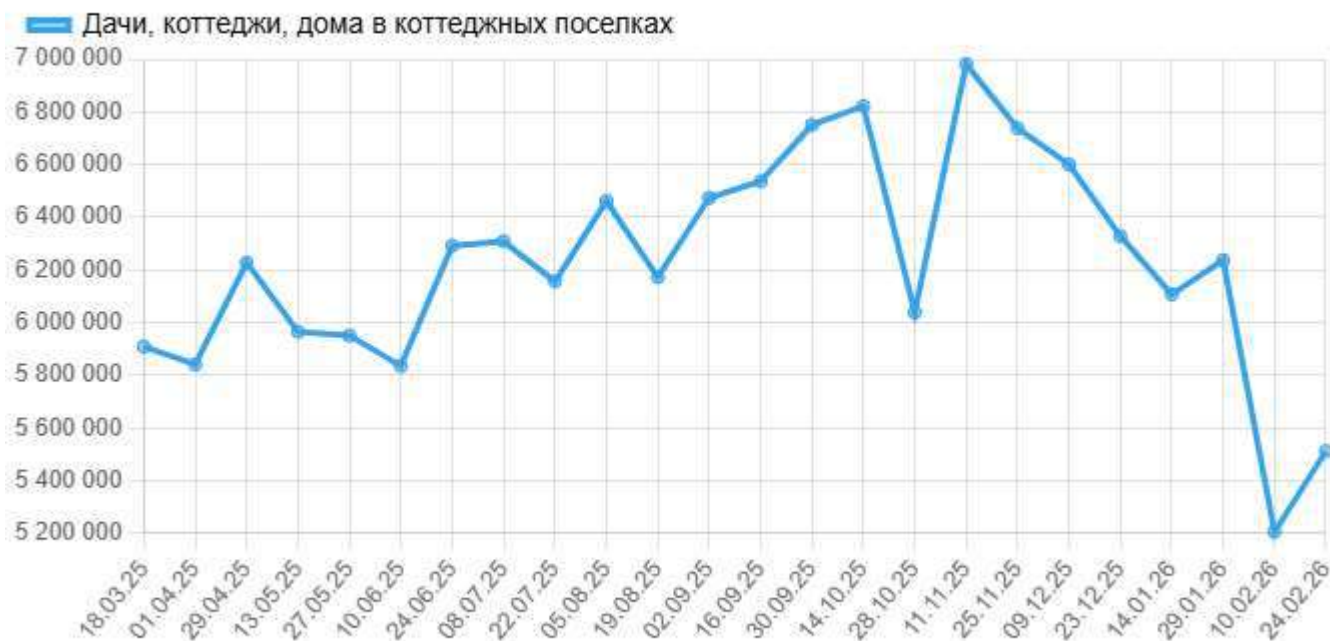


Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
24 февраля 2026	311326.5	-9.17%
10 февраля 2026	339873	+0.36%
29 января 2026	338657.7	-7.34%
14 января 2026	363518.8	+0.45%
23 декабря 2025	361886.7	+20.36%
09 декабря 2025	288207.5	-5.39%
25 ноября 2025	303730.5	+18.93%
11 ноября 2025	246248.5	+7.88%
28 октября 2025	226850.2	+37.21%
14 октября 2025	142446.4	+0%
30 сентября 2025	142446.4	+6.15%
16 сентября 2025	133690.4	+18.4%
02 сентября 2025	109086.3	+25.13%

Источник информации: <https://buriatiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Рассчитываем по параметрам: Республика Бурятия. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
24 февраля 2026	5513250	+5.55%
10 февраля 2026	5207272.7	-19.79%
29 января 2026	6237678.6	+2.08%
14 января 2026	6107977.5	-3.62%
23 декабря 2025	6328829.8	-4.29%
09 декабря 2025	6600100	-2.09%
25 ноября 2025	6738190.5	-3.61%
11 ноября 2025	6981308.4	+13.5%
28 октября 2025	6038942.1	-12.97%
14 октября 2025	6822076.3	+1.05%
30 сентября 2025	6750326.1	+3.16%
16 сентября 2025	6536790.1	+0.96%
02 сентября 2025	6474054	+4.65%

Источник информации: <https://buriatiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.

В соответствии с п. 22 в ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Ниже описаны и проанализированы доступные оценщику источники рыночных данных об объектах-аналогах.

8.3.1. Объявления о продаже земельных участков с улучшениями, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.

При анализе рынка продажи земельных участков с улучшениями, Оценщик исходил из информации, предоставленной в общедоступных источниках, специализированных ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При отсутствии в свободном доступе информации с ценами реальных сделок Оценщиком используется более доступная информация с ценами предложений или «публичных оферт» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) как наиболее близкие к реальным ценам сделок купли-продажи (с учетом соответствующих корректировок).

Были проанализированы следующие общедоступные источники:

Интернет-портал «Авито» раздел «Недвижимость» <https://www.avito.ru/>.

Интернет-портал «Циан» <https://cian.ru>.

Интернет-портал «ДомКлик» <https://domclick.ru/>

Необходимо отметить, по итогам изучения представленной вышеуказанными источниками информации было выявлено, что лица, размещающие объявления о продаже объектов недвижимости зачастую дублируют объявление о продаже одного и того же объекта на различных площадках. Соответственно, объекты-дубли уже учтенных объектов были исключены из выборки после уточнения характеристик, изложенных в объявлении.

8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже сопоставимых земельных участков.

На дату проведения оценки на рынке продаж земельных участков категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных в непосредственной близости от объектов оценки было выявлено достаточное количество объявлений

При проведении анализа цен предложений продажи земельных участков в сегменте объекта оценки, в близлежащих районах от объекта оценки, выявлено несколько предложений сопоставимых с объектом оценки.

В районах, приближенных к объекту оценки, предлагалось достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода.

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – земельного участка, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь;
- назначение земельного участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций;

Таким образом, для расчетов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка (ИЖС и ЛПХ) и сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

В качестве единицы сравнения принят - 1 м² общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 19. Результаты выборки объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников.

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Мангальная, з/у 27	500 000,00	897,0	557	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2027490445?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bke2Vkh5dk03NGFrljt9RXjDcT8AAAA
2	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Рошинская, з/у 21	450 000,00	652,0	690	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_7877000891?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bke2Vkh5dk03NGFrljt9RXjDcT8AAAA
3	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Рошинская, з/у 23	600 000,00	800,0	750	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_7877469222?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bke2Vkh5dk03NGFrljt9RXjDcT8AAAA
4	Российская Федерация, Республика Бурятия, городской округ город Улан-Удэ, город Улан-Удэ, поселок Тулунжа, земельный участок 183	550 000,00	796,0	691	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4624775531?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Державная ул., 71	450 000,00	800	563	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_7842411303?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ДНТ Современник, 14-я ул.	650 000,00	670	970	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._snt_dnp_4390250012?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Республика Бурятия, Улан-Удэ, садоводческое некоммерческое товарищество Профсоюзник	780 000,00	860	907	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot._snt_dnp_7973098460?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Таблица 20. Вывод по выборке объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
652,0 – 897,0	557	970	733

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом из приведенной выше таблицы, с учетом сопоставимости под жилищное строительство, стоимость предложений за 1 кв. м сопоставимого земельного участка в районе местоположения объекта оценки, находится в диапазоне 557 - 970 руб. за 1 кв. м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м сопоставимого земельного участка в районе местоположения объекта оценки, составляет 733 руб. без учета скидки на торг.

Такой разброс цен объясняется, различием в площадях земельных участков, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают участки на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже домовладений и схожих типов объектов недвижимости.

На дату проведения оценки на рынке продаж сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости было выявлено достаточное количество объявлений,

При проведении анализа цен предложений продажи объектов недвижимости, выявлено несколько предложений по продаже земельных участков с улучшениями.

Таким образом, Оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости улучшений земельного участка в составе объекта оценки, в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Большинство выявленных предложений объектов-аналогов, расположенных в районе расположения объектов оценки, включают в состав объекта, объект недвижимости (ОКС) и земельный участок.

К расчетам принимались объекты-аналоги в составе объекта недвижимости, расположенных на земельном участке, с выделением земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

По мнению Оценщика, важнейшими ценообразующими факторами сравнения Объекта оценки – Жилой дом, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь помещений;
- материал стен здания;

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов. В качестве единицы сравнения принят - 1 м² общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 21. Результаты выборки объявлений о продаже жилых домов из общедоступных источников информации.¹

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Полянская ул.	1 550 000,00	34,9	44 412,61	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_92_sot._7781681284?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Гэгэтуйская ул.	2 200 000,00	44,1	49 886,62	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_441_m_na_uchastke_10_sot._7567761938?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Песочная ул., 56В	2 500 000,00	49,8	50 200,80	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_498_m_na_uchastke_10_sot._7527334626?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Державная ул.	2 700 000,00	50,6	53 359,68	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_506_m_na_uchastke_8_sot._7635865397?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Можайская ул., 8	2 200 000,00	47,0	46 808,51	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_47_m_na_uchastke_6_sot._4537183063?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Рощинская ул	4 400 000,00	120,0	36 666,67	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_8_sot._7326764763?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Республика Бурятия,	2 600 000,00	72,2	36	https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/304768722/?mlSearchSessionGuid=9

¹ Скрин копии использованных в данной выборке объявлений доступны по ссылке #ссылка_выборка

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
	Улан-Удэ, Советский, Тулунжа мкр, улица Акшинская			011,08	130f87e4d242c007597af3dc3e48aa3&context=3.Xn5GMB55Dz8.k6aXVgT-ligut-tDNNHBX7S8Vb3FoKdnONdOrCdRjMS5bjaVtUmUgV6CN3Z2N3dowoy-OdgVdXILSFm51HiuWk6l970VmdXOa0TBfp8ypQ
8	Улан-Удэ, посёлок Тулунжа, улица Дамбовая, 30/1	2 750 000,00	66,0	41 666,67	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_house_2070006958

Таблица 22. Вывод по выборке объявлений о продаже жилой недвижимости из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
34,9 – 120,0	36 011	53 360	44 877

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м. жилых домов в районах, приближенных к объекту оценки, лежит в диапазоне 36 011 – 53 360 руб.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м. домовладений в районах, приближенных к объекту оценки, составляет 44 877 руб.

Такой разброс цен объясняется, различием в качестве строительства улучшений, наличием коммуникаций, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают дома на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи земельных участков:

1. Рынок продажи сопоставимых с объектом оценки земельных участков районах, приближенных к объекту оценки достаточно развит и активен.

2. На рынке продажи земельных участков, приближенных к объекту оценки, отмечается большой разброс цен за 1 кв. м.

3. В качестве объектов сравнения сделана выборка сопоставимых земельных участков, расположенных в районах, приближенных к объекту оценки.

4. Одним из наиболее важных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков, на дату оценки, является площадь участка.

Рынок продажи домовладений:

1. Рынок продажи сопоставимых объектов недвижимости в районах, приближенных к объекту оценки, не достаточно развит и активен. По результатам анализа выявлено достаточное количество объектов-аналогов.

2. На рынке отмечается значительное расхождение в стоимости 1 кв. м. объектов недвижимости, что зависит от материала капитальных стен, площади объекта, физического состояния дома.

3. Основная часть выявленных объектов по результатам выборки, предлагаются к продаже в составе с земельными участками. Большинство домовладений являются зданиями в удовлетворительном состоянии и типовым ремонтом.

Так как, к расчетам принимались объекты-аналоги в составе объектов недвижимости (Жилой дом с земельным участком), необходимо выделить стоимость земельного участка из состава объекта в процессе проведения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

Источники информации: Исследования оценщика

9. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации² ликвидность имеет следующие градации:

Низкая		Средняя		Высокая	
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес
					до 1 мес.

При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Жилая недвижимость пользуется стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.

Местоположение Объекта оценки не благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется неудовлетворительным местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры.

Состояние Объекта оценки, находится в пределах естественного износа, но требуется проведение капитального ремонта. Это снижает ликвидность объекта.

Объект не оснащен газоснабжением, водоснабжением, канализацией. Это снижает ликвидность объекта, т.к. наиболее привлекательны объекты, оснащенные коммуникациями.

Площадь Объекта оценки является типичной.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на ниже среднего. Срок реализации составит от 9 до 12 месяцев.

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик

² Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке)

10.2. Описание подходов и методов оценки

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при оценке имущества применяются три подхода к оценке:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Сравнительный подход в соответствии с п. 4 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Рынок недвижимости в сегменте объекта оценки достаточно активный, информации о продаже аналогичной объектам оценки недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного подхода можно применить для определения стоимости объектов оценки.

Доходный подход в соответствии с п. 11 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Затратный подход в соответствии с п. 24 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Применение затратного подхода может быть обусловлено наличием информации о конструктивном исполнении объекта оценки, стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект должен быть доступен для осмотра, с целью определения технического состояния для расчета износа и устареваний. Также необходимым условием применения затратного подхода является возможность расчета стоимости земельного участка, которая является неотъемлемой частью стоимости единого объекта недвижимости, причем это является обязательным условием применения затратного подхода.

10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с пунктом 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и

методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Таблица 23. Вывод о выборе подхода либо отказа от использования подхода.

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Жилой дом	Имеется возможность применить иной подход для определения стоимости объектов оценки.	Имеются все сведения для применения данного подхода.	Имеется возможность применить иной подход для определения стоимости объектов оценки.
Земельный участок	Применение данного подхода исказит итоговый результат стоимости	Применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.	Применение данного подхода исказит итоговый результат стоимости

Таким образом, в настоящем отчете стоимость объектов оценки, определяется сравнительным подходом, как наиболее в данном случае информационно обеспеченным и наиболее отвечающим цели оценки.

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

11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта

оценки;

- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V). При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Обоснование выбора аналогов

В качестве аналогов были выбраны сопоставимые объекты, с аналогичным наиболее эффективным использованием.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

На основании анализа рынка объектов оценки, для использования в расчетах выбраны предложения о продаже объектов недвижимости, соответствующие объектам оценки по основным характеристикам из общедоступных источников информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с п. 8 ФСО VI подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

В Приложении к отчету приведены «скрин-копии» предложений о продаже объектов-аналогов. Ссылки на используемые ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Сравнительная характеристика объектов оценки и аналогов, расчет стоимости объектов оценки с применением корректировок приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. 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 предложения за 1 кв. м общей площади объекта капитального строительства и земельного участка.

Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов на открытом рынке.

11.1.1. Определение стоимости земельного участка

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

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 (спрос).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация о земельных участках сопоставимого назначения, выставленных на продажу на момент проведения оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения для земельных участков принята цена за 1 кв. м. общей площади земельных участков.

Для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке:

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 24. Сравнительная характеристика объекта оценки – земельного участка и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №7
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	I квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Мангальная, з/у 21	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Мангальная, з/у 27	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Рощинская, з/у 21	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Рощинская, з/у 23	Российская Федерация, Республика Бурятия, городской округ город Улан-Удэ, город Улан-Удэ, поселок Тулунжа, земельный участок 183
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	под строительство индивидуальных жилых домов
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.*	755	897	652	800	796
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Топография, форма	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Деревянное ограждение
Источник информации		https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2027490445?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzojE2OjJWYlB1bkE2Vkh5dk03NGFrJlt9RXJdCT8AAAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_7877477000891?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzojE2OjJWYlB1bkE2Vkh5dk03NGFrJlt9RXJdCT8AAAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_7877469222?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzojE2OjJWYlB1bkE2Vkh5dk03NGFrJlt9RXJdCT8AAAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4624775531?context=H4slAAAAAAAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAA
Контактный телефон		89842383235	89681480384	89676217372	89307322513
Стоимость предложения, руб.		500 000	450 000	600 000	550 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		557	690	750	691

Таблица 25.

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного участка в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость 1 кв.м., руб.		557	690	750	691
Дата предложения	I квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		557	690	750	691

Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		509	630	685	631
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		509	630	685	631
Местоположение в пределах города	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		509	630	685	631
Назначение/Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	под строительство индивидуальных жилых домов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-13,33%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		509	630	685	547
Площадь зем. участков кв.м.	755	897	652	800	796
Корректировка, %		3,33%	-2,75%	1,11%	1,01%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		526	613	692	552
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		526	613	692	552
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		526	613	692	552
Топография, форма	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		526	527	595	552
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Деревянное ограждение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		526	527	595	516
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>12,03%</i>	<i>25,45%</i>	<i>23,81%</i>	<i>29,58%</i>
Скорректированная цена, руб.		526	527	595	516
Коэффициент соответствия объекту оценки		8,314	3,930	4,201	3,381
Вес объекта-аналога		0,4194	0,1982	0,2119	0,1705
Взвешенные цены		221	104	126	88
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	539				
Средняя стоимость 1 сотки, руб.	53 900				
Площадь объекта оценки, кв.м.	755				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	406 945				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	407 000				

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:

407 000

(Четыреста семь тысяч) руб. 00 коп.*

() в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 82,1 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.*

Обоснование вносимых корректировок

При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение специалиста или привлеченного Оценщиком специалиста, для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки Оценщиком привлекаются специалисты (Эксперты), Оценщик должен указать в заключении их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Права

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объём передаваемых прав не применяется.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. корректировка не применяется.

Снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты.

Скидка на торг определена с использованием данных Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Земельный участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9%	14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8%	12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6%	17,9%

В расчете принимается значение торга в размере среднего значения 8,7%.

Местоположение объекта оценки

Объект оценки и объекты-аналоги расположены: Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, мкр. Тулунжа, введение корректировки не требуется.

Вид разрешенного использования (назначение)

Вид разрешенного использования - это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов. Под функциональным использованием в данном случае понимается конкретный вид деятельности, который может быть осуществлен на конкретном земельном участке.

Корректировка определена с использованием данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026.

Жилая застройка	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) с количеством этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) с количеством этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0.15	0.63	0.38
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадки для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0.27	0.90	0.57
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в пункте 2.1, производств сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0.13	0.41	0.27

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение/Разрешенное	Для ведения	Для ведения	Для ведения	Для ведения	под

использование	личного подсобного хозяйства	личного подсобного хозяйства	личного подсобного хозяйства	личного подсобного хозяйства	строительство индивидуальных жилых домов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-13,33%
					$=(0,13/0,15-1)*100\%$

Категория земельного участка

Объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вносилась.

Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Размер учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения недвижимости от ее общей площади.

Скидка по данному фактору определена с использованием данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (исключая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{\pi}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка,

π – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$K s = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$K s = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	$K s = (S_0/S_a)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$K s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь зем. участков кв.м.	755	897	652	800	796
Корректировка, %		3,33%	-2,75%	1,11%	1,01%

Наличие улучшений

Корректировка определена с использованием данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,14	1,08
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,18	1,34	1,25
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,14	1,10
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	0,99	1,05	1,02

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4060-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Транспортная доступность (дорога с твердым покрытием; грунтовая дорога)	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расчет корректировки		-	-	-	-

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Деревянное ограждение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%
Расчет корректировки		-	-	-	=(1/1,07-1)*100%

Наличие коммуникаций

Корректировка определена с использованием данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	1,09
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расчет корректировки		-	-	-	-

На Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка

Корректировка определена с использованием данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,76	0,95	0,86
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,02	1,18	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4073-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Топография, форма	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Менее пригоден для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
Расчет корректировки		-	=(0,86/1-1)*100%		

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчете итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A|+1), в результате получается:

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

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разницы в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

В результате произведенных расчетов, величина рыночной стоимости объекта недвижимости - земельный участок, общей площадью 755,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:49, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Мангальная, з/у 21, на дату оценки 10.03.2026, составляет с учетом округления:

407 000

(Четыреста семь тысяч) руб. 00 коп.*

11.1.2. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости улучшения земельного участка (Жилой дом) методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок продажи объектов недвижимости, являющихся аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация об объектах недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки, сопоставимых с объектом оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв. м. общей площади улучшения земельного участка (Жилой дом).

Для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги. Выбранные объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке.

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 27. Сравнительная характеристика объекта оценки (Жилой дом) и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата предложения	I квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ "Дорожник", д. №35	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Полянская ул.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Гэгэтуйская ул.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Песочная ул., 56В
Местоположение (статус населенного пункта; преобладающий тип локальной застройки)	Областной центр. Зона неплотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	400 – 800	400 – 800	200 – 400	400 – 800
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь жилого дома, кв.м.	80,0	34,9	44,1	49,8
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь зем. участка, соток	7,55	9,20	10	10,00
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Коммуникации	Энергоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, водоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, печное отопление
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Тип внутренней отделки помещений	Без внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Наличие типовых хозяйственных построек	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели	Нет	Нет	Да	Да
Источник информации		https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_92_sot._7781681284?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_441_m_na_uchastke_10_sot._7567761938?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_498_m_na_uchastke_10_sot._7527334626?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA
Контактный телефон		89644045947	89857020162	89334011011
Стоимость предложения, руб.		1 550 000	2 200 000	2 500 000

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (Жилой дом) в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общие корректировки к единому объекту				
Стоимость предложения, руб.		1 550 000	2 200 000	2 500 000
Дата предложения	I квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		1 550 000	2 200 000	2 500 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		1 550 000	2 200 000	2 500 000
Выделение земельного участка				
Расчетная стоимость 1 сотки зем. участка для сравнения, руб.		53 900	53 900	53 900

Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		53 900	53 900	53 900
Площадь зем. участка, соток	7,55	9,20	10,00	10,00
Корректировка, %		-3,69%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная ст-ть, руб.		51 913	51 097	51 097
Стоимость земельного участка, руб.		477 603	510 974	510 974
Стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб.		1 072 397	1 689 026	1 989 026
Корректировки к жилому дому				
Ст-ть 1 кв.м. жилого дома/коттеджа, руб.		30 728	38 300	39 940
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-7,80%	-7,80%	-7,80%
Скорректированная ст-ть, руб.		28 331	35 313	36 825
Передаваемые имущественные права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		28 331	35 313	36 825
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки; расположение относительно красной линии)	Областной центр. Зона неплотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки
Корректировка, %		-20,93%	-20,93%	-20,93%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		22 401	27 922	29 117
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		22 401	27 922	29 117
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	400 – 800	400 – 800	200 – 400	400 – 800
Корректировка, %		0,00%	-3,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		22 401	27 084	29 117
Общая площадь жилого дома, кв.м.	80,00	34,90	44,1	49,8
Корректировка, %		-10,96%	-8,00%	-6,42%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		19 945	24 917	27 248
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		19 945	24 917	27 248
Наличие мебели	Нет	Нет	Да	Да
Корректировка, %		0,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		19 945	21 927	23 978
Коммуникации	Энергоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, водоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, печное отопление
Корректировка, %		0,00%	-8,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		19 945	20 173	23 978
Состояние фасада/конструктивных элементов здания	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Корректировка, %		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		13 962	14 121	16 785
Тип внешней отделки (фасада)	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		13 962	14 121	16 785
Тип внутренней отделки помещений	Без внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Корректировка, руб.		-20,63%	-20,63%	-20,63%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		11 081	11 208	13 322
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>90,32%</i>	<i>110,36%</i>	<i>97,78%</i>
Скорректированная цена, руб.		11 081	11 208	13 322
Коэффициент соответствия объекту оценки		1,107	0,906	1,023
Вес объекта-аналога		0,3647	0,2985	0,3369
Взвешенные цены		4 041	3 345	4 488
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	11 874			
Площадь жилого дома/коттеджа, кв.м.	80,0			
Рыночная стоимость жилого дома, руб.	949 920			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	406 945			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	1 356 865			
Итоговая стоимость округленно, руб				
Стоимость здания, округленно, руб.	950 000			
Стоимость ЗУ, округленно, руб.	407 000			
Итоговая стоимость округленно, руб	1 357 000			

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (Жилой дом), составляющая с учетом округления:
950 000

(Девятьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. *

() НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 82,1 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС*

Таблица 29.

Обоснование корректировок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Эксперт как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Эксперт проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Площадь земельного участка - корректировка на площадь земельного участка. Данная поправка не вносилась во избежание внесения корректировок к общей стоимости Объекта недвижимости, так как Эксперт при вычислении стоимости объекта в последующих расчетах вносил корректировки, относящиеся к улучшениям, поэтому из общей стоимости объектов-аналогов вычиталась стоимость земельных участков.

Права

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объём передаваемых прав не применяется.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. корректировка не применяется.

Выделение земельного участка

Для расчета стоимости улучшения (Жилой дом) без учета земельного участка, на котором он расположен, необходимо осуществить экстракцию стоимости земельного участка из цен объектов аналогов. Для этого необходимо использовать значение стоимости земельного участка, определенную как наиболее вероятную к объекту оценки и объектам аналогам соответственно и последовательно внести корректировки тех ценообразующих параметров, которые отличаются. В частности, к таким параметрам относится площадь земельного участка, расположение конкретного земельного участка в составе коттеджного поселка, передаваемые права на участок, а также иные, уникальные показатели, которые могут быть присущи конкретному земельному участку. Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке объектов аналогов не производится, поскольку в текущий момент оценщиком выделяется стоимость земельного участка в предположении условно-свободного использования. Инженерные коммуникации, при этом, включаются в стоимость улучшений на этом земельном участке и рассчитываются отдельно.

Корректировка на площадь земельного участка объектов-аналогов.

Земельные участки в составе единых объектов недвижимости аналогов имеют разную площадь, поэтому стоимость участка, которая выделяется из стоимости единого объекта недвижимости необходимо скорректировать.

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$Ks = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$Ks = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$Ks = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	$Ks = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$Ks = (So/Sa)^{-0,32}$

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зем. участка, соток	7,55	9,20	10,00	10,00
Корректировка, %		-3,69%	-5,20%	-5,20%

Местоположение

В Справочнике оценщика недвижимости – 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера. Приведена классификация типовых территориальных зон, согласно ей объект оценки и все объекты – аналоги, расположены в населенных пунктах категории «Областной центр». Корректировка не требуется.

Таблица 5. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 8. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи. 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственными районами	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60
3. Таунхаусы. 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,88	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,76	0,80
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственными районами	0,67	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,59	0,56	0,62

Объект оценки расположен в частном секторе на окраине города, в зоне неплотной застройки на значительном удалении от объектов инфраструктуры и остановок общественного транспорта. Все объекты аналоги расположен в зоне плотной жилой застройки и характеризуется активным использованием для проживания, в пешей доступности элементы инфраструктуры и остановки общественного транспорта.

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		По плотности застройки			
1	Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			1,00
2	Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха. До административного центра более 500 метров	0,78	0,93	0,86
3	Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незаселенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,50	0,78	0,68

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4031-na-mestopolozhenie-individualnogo-doma-v-naselennykh-punktakh-i-obshchestvakh-dnp-i-snt-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение (статус населенного пункта; преобладающий тип локальной застройки)	Областной центр. Зона неплотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки	Областной центр. Зона плотной индивидуальной застройки
Корректировка, %		-20,93%	-20,93%	-20,93%
Расчет корректировки		$= (0,68/0,86 - 1) * 100\%$		

Скидка по фактору «Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта» определена с использованием данных Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 91. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усредненные данные по России.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		<200	200 - 400	400 - 800	800 - 1200	>1200
объект оценки	<200	1,00	1,05	1,08	1,11	1,16
	200 - 400	0,96	1,00	1,03	1,06	1,11
	400 - 800	0,93	0,97	1,00	1,03	1,08
	800 - 1200	0,90	0,94	0,97	1,00	1,05
	>1200	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	400 – 800	400 – 800	200 – 400	400 – 800
Корректировка, %		0,00%	-3,00%	0,00%

Далее приведены обоснования внесения корректировок в цены объектов аналогов, с выделенной стоимостью земельного участка в своем составе.

Корректировка по условиям торга

Согласно проведенному анализу рынка текущая экономическая ситуация вынуждает собственников делать значительные скидки с изначально запрашиваемых цен. Цены предложения отличаются от цен реальных сделок на рынке жилой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Скидка на торг определена с использованием данных Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 454. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Дачи	9,3%	5,2% - 13,5%
2. Дома	7,8%	4,4% - 11,3%
3. Таунхаусы	8,2%	4,6% - 11,7%
4. Коттеджи	8,8%	5,0% - 12,6%

В расчете принимается значение торга в размере среднего значения 7,8%

Назначение объекта

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.
Корректировка не вносилась.

Корректировка на материал стен

Корректировка по данному фактору определена с использованием данных Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,11	1,25
	монолитные стены	0,95	1,00	1,05	1,19
	блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,13
	деревянные стены	0,80	0,84	0,89	1,00
	кирпичные стены	1,00	1,05	1,11	1,25

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на физическое состояние

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета **Статриелт** на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	0,96	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,62	0,90	0,80
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,41	0,65	0,56
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,41	0,17

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4028-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Корректировка, %		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Расчет корректировки		=0,56/0,80-1		

Корректировка на наличие дополнительных построек

Корректировка на наличие типовых хоз. построек определена с использованием данных Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 164. 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 дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,83	0,93

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие хоз. построек	Нет	Нет	Да	Да
Корректировка, %		0,00%	-12,00%	-12,00%

Корректировка на наличие коммуникаций

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение до 15 квт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,91	0,98	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,86	0,94	0,92
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,77	0,89	0,86
5	Твердотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,89	0,96	0,92
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,93	0,91

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4035-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	Энергоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, водоснабжение, печное отопление	Энергоснабжение, печное отопление
Корректировка, %		0,00%	-8,00%	0,00%
Расчет корректировки		-	=(0,92/1-1)*100%	-

Корректировка на состояние внутренней и внешней отделки

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт». Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вносилась.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Здание с наружными стенами из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без отделки карнизов и без водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Здание с наружными стенами из простых материалов, внешне покрытыми высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренными, или покрытыми шлифованным пагонажем (вагонка, фальцовка, блокхаус), покрашенными фасадной краской, с отделанными карнизами и водосточной системой	1,05	1,09	1,07
3	Высококачественные фасады и покрытия	Здание с наружными стенами, цоколем и карнизами, облицованными высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.), с высококачественными карнизами и водосточной системой	1,10	1,18	1,14
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки			1,00
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование, отделочные материалы - эконом-класса качества	1,16	1,31	1,26
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,30	1,37	1,33
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,38	1,54	1,44

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4036-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип внешней отделки (фасада)	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расчет корректировки		-	-	-

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип внутренней отделки	Без внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Корректировка, %		-20,63%	-20,63%	-20,63%
Расчет корректировки		=(1/1,26-1)*100%		

Корректировка на наличие отдельных улучшений

Корректировка на наличие мебели определена с использованием данных Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 410. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие кухонной мебели и бытовой техники», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствуют
	есть кухонная мебель и бытовая техника	1,00	1,08
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствуют	0,93	1,00

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расчет корректировки		-	-	-

Корректировка на площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

В качестве источника для определения размера корректировки использовалась информация в соответствии с данными НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2 = 0,644$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4034-na-obshchuyu-ploshchad-i-kapitalnost-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>

Размер внесенных корректировок приведен далее.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь жилого дома, кв.м.	80,00	34,90	44,1	49,8
Корректировка, %		-10,96%	-8,00%	-6,42%

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчете итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – 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.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получается:

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

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок, жилой дом), рассчитанная сравнительным подходом, методом сравнения продаж, округленно составляет:

1 357 000

(Один миллион триста пятьдесят семь тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В соответствии с пунктом 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Не следует применять среднюю арифметическую величину

или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки Объектов оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.

Многочисленные методы согласования результатов оценки можно объединить в несколько групп.

1. Прямое экспертное назначение весов. Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

2. Методика А. Шаскольского. Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта. Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями

- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах

- расчетные веса подходов округляются;

- проводится согласование результатов расчета.

3. Методика группы оценщиков ООО «РМС-ОЦЕНКА» (Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В.) Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов. Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов. Для этого разработаны специальные анкеты: по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода; каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности; осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

4. Методики, основанные на методе агрегированной иерархии (МАИ) В основе таких методик лежит разработанный американским математиком Т. Саати метод агрегированной иерархии (МАИ). Метод относится к классу критериальных и в настоящее время активно применяется, в том числе и в оценочной деятельности. Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

А. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов: размеры, местоположение, доходность и другие.

Б. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились расчеты.

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

5. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 30. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$W_{ij} = (P_{aij})^{1/n}$, где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$W_{ij} = W_{ij} / W$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Для определения весов результатов, полученных различными подходами, используется метод согласования по критериям³.

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями;

- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах;

- расчетные веса подходов округляются.

При расчете рыночной стоимости земельного участка и расположенных на нем улучшений, применен только сравнительный подход (обоснованный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в разделе 10.3. настоящего отчета об оценке). Результат, полученный сравнительным подходом, учитываем с весовым коэффициентом равным 1.

12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемых объектов НДС не облагается, составляет на дату оценки:

³ Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕПЕАН» 15-19 октября 2002 г.

Таблица 31. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Жилой дом, общей площадью – 80,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:97, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник», д. №35.	Не применялся	950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп.	Не применялся	950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. *
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общей площадью 755,0 кв. м, кадастровый номер 03:24:011407:49, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Мангальная, з/у 21.	Не применялся	407 000 (Четыреста семь тысяч) руб. 00 коп.	Не применялся	407 000 (Четыреста семь тысяч) руб. 00 коп. **
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					1 357 000 (Один миллион триста пятьдесят семь тысяч) руб. 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п. п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)», в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 82,1 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 82,1 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) и специальными стандартами оценки (ФСО № 7);
- также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются профессиональными суждениями, мнениями и выводами оценщика;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими документами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, профессиональная ответственность застрахована;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального воздействия на оценщика.

С уважением,
оценщик ООО «Бюро по оценке имущества» _____ Игошина М.А.



14. Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы

Все сокращения слов и словосочетаний на русском языке, условные обозначения, символы и единицы использованы в соответствии с ГОСТ Р 7.0.60-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Издания. Основные виды. Термины и определения (утв. приказом Росстандарта от 18.09.2020 № 655-ст)

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимые короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) - земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) - Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Заказчик - юридическое или Физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация - юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке - любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение - ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

15. Список информационных источников

Нормативные документы

- Конституция РФ
 - Гражданский Кодекс РФ часть I, II
 - Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
 - Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:
 - федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".
 - Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".
 - Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
 - Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков».
- ### Методическая литература
- Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015.- 104 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
 - Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
 - Лепихина О. Ю., Киселёв В. А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов / Ольга Юрьевна Лепихина und Владимир Алексеевич Киселёв. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. - 144 с.
 - Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011 г.
 - Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
 - Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
 - Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
 - Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
 - Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997 г.
 - С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
 - Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000 г.
 - Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000 г.
 - Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп.М.2009 г.
 - Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.

Копии представленных оценщику документов

- Задание на оценку;
- Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20500533;
- Выписка из ЕГРН от 16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20501042.;
- Акт проверки от 22.12.2025 г.
- Договор купли-продажи от 23.03.2017 г.
- Договор об ипотеке от 18.12.2017 г.
- Технический паспорт от 22.05.2014 г.

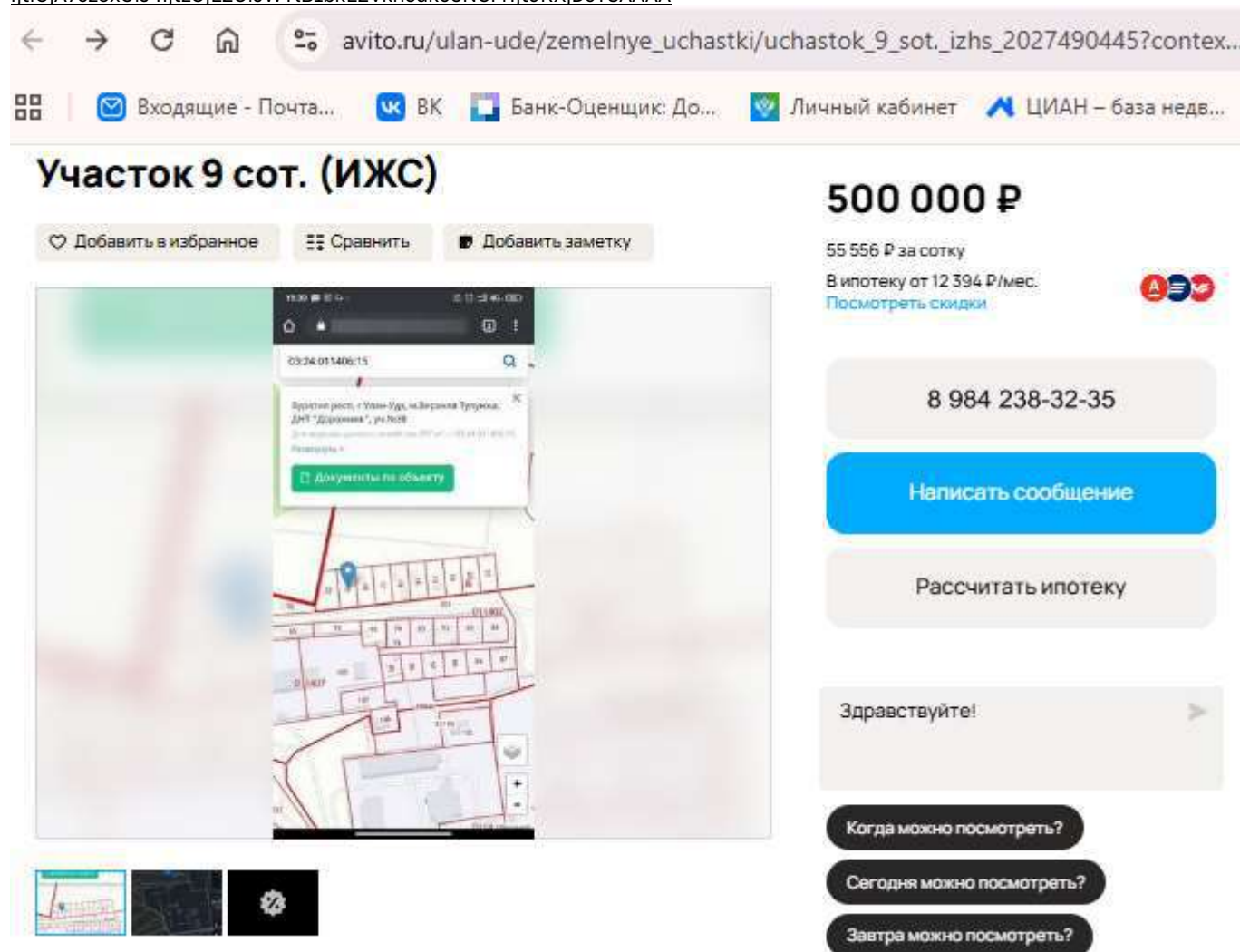
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах

Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка, используемые в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1:

[https://www.avito.ru/ulan-](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2027490445?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bkE2Vkh5dk03NGFrljt9RXjDcT8AAAAA)

[ude/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2027490445?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bkE2Vkh5dk03NGFrljt9RXjDcT8AAAAA](ude/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2027490445?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bkE2Vkh5dk03NGFrljt9RXjDcT8AAAAA)



Участок 9 сот. (ИЖС)

500 000 ₽

55 556 ₽ за сотку
В ипотеку от 12 394 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 984 238-32-35

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа

Скрыть карту ^



500 000 Р

55 556 Р за сотку
В ипотеку от 12 394 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 984 238-32-35

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Описание

Продается участок в живописной местности г. Улан-Удэ м. Верхняя Тулунжа.
03:24:011406:15
Возможен обмен на авто.

№ 2027490445 · 7 марта в 10:14 · 4281 просмотр (+14 сегодня)

Пожаловаться

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 03:24:011406:15

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	16.01.2013
Кадастровый номер	03:24:011406:15
Кадастровый квартал	03:24:011406
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Мангальная, з/у 27
Площадь уточненная	897 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения дачного хозяйства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	615 001,14 руб.

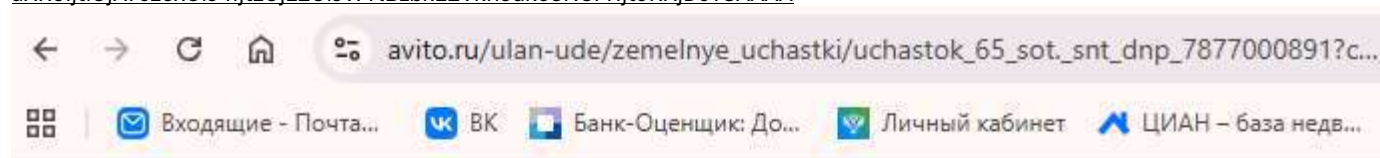


<https://nspd.gov.ru/map>

Аналог №2:

[https://www.avito.ru/ulan-](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_7877000891?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bKE2Vkh5dk03NGFrIjt9RXjDcT8AAAA)

[ude/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_7877000891?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bKE2Vkh5dk03NGFrIjt9RXjDcT8AAAA](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_7877000891?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWYiB1bKE2Vkh5dk03NGFrIjt9RXjDcT8AAAA)



Участок 6,5 сот. (СНТ, ДНП)

450 000 ₽

69 231 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 967 621-97-73

Написать сообщение

Онлайн

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с 2012 года 🌟

KLADNET

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Рошинская ул.
р-н Советский

[Скрыть карту ^](#)



450 000 ₽

69 231 ₽ за сотку

8 967 621-97-73

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Описание

Код объекта: 1953191.

Продается земельный участок в п. Тулунжа.

Площадь: 6,52 сотки

Кадастровый номер: 03:24:011407:74

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для ведения дачного хозяйства

Можно перевести в ИЖС

Владис

Агентство

На Авито с 2012 года

[Надёжный партнёр](#)

Данные подтверждены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Рыгзенова Светлана Бумадоржиевна

№ 7877000891 · 3 марта в 14:52 · 281 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 03:24:011407:74



Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	16.01.2013			
Кадастровый номер	03:24:011407:74			
Кадастровый квартал	03:24:011407			
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул Рошинская, а/у 21			
Площадь, уточненная	652 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Для ведения дачного хозяйства			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	427 881,52 руб.			
Удельный показатель	656,26 руб./кв. м			



<https://nspd.gov.ru/map>

Аналог №3:

[https://www.avito.ru/ulan-](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_7877469222?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJWYlB1bkE2Vkh5dk03NGFrIjt9RXJdCt8AAAAA)

[ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_7877469222?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJWYlB1bkE2Vkh5dk03NGFrIjt9RXJdCt8AAAAA](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_7877469222?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJWYlB1bkE2Vkh5dk03NGFrIjt9RXJdCt8AAAAA)

← → ↺ 🏠 📍 avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_7877469222?co.

📧 Входящие - Почта... 📱 ВК 🏦 Банк-Оценщик: До... 🏠 Личный кабинет 🏠 ЦИАН – база недв...

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

600 000 ₽

75 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 12 748 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 964 404-55-62

Написать сообщение

● Онлайн

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Рошинская ул.
р-н Советский

[Скрыть карту](#)



600 000 ₽

75 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 12 748 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 964 404-55-62

[Написать сообщение](#)

Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Владис

Агентство

На Авито с 2012 года

ВЛАДИС

Телефон для связи по приложению

Контактное лицо

Рыгзенова Светлана Бумадоржиевна

Описание

Код объекта: 1953156.

Продается земельный участок в п. Тулунжа.

Площадь: 8 соток

Кадастровый номер: 03:24:011407:69

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для ведения дачного хозяйства

Можно перевести в ИЖС

№ 7877469222 · 3 марта в 14:57 · 182 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

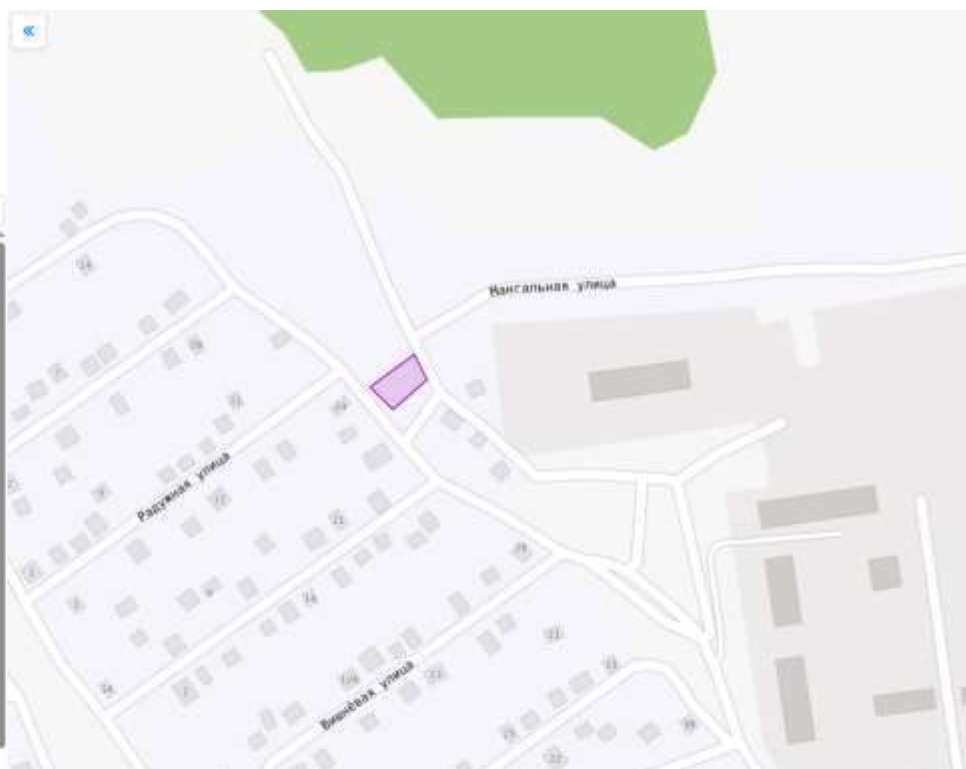
Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 03:24:011407:69



Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	16.01.2013			
Кадастровый номер	03:24:011407:69			
Кадастровый номер	03:24:011407			
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Рошинская, з/у 23			
Площадь уточненная	800 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Для ведения дачного хозяйства			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	527 072 руб.			

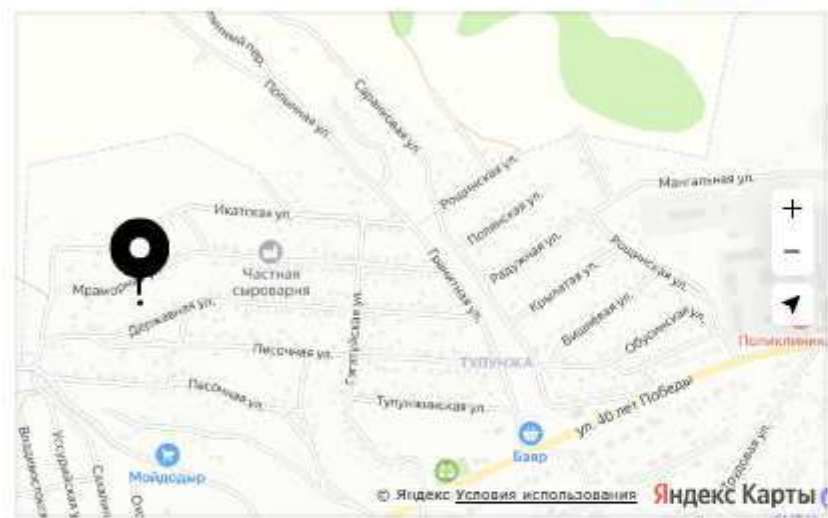


<https://nspd.gov.ru/map>



Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, 183
р-н Советский



550 000 Р

68 750 Р за сотку
В ипотеку от 12 571 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 930 372-25-13

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Тимур

Частная сыроварня



Описание

Продам участок 8 соток, ул. Мраморная, уч. 183, оформлен в собственность. Сосед с одной стороны живет. Участок огорожен с 2-х сторон, электричество на улице есть, небольшой склон, как и везде на этой стороне п. Тулунжа, вода рядом. Межевание проведено 03:24:000000:47016

№ 4624775531 · 16 февраля в 11:18 · 2596 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 03:24:000000:47016



Информация	Сервисы	Объекты	Части 3D	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	07.02.2012			
Кадастровый номер	03:24:000000:47016			
Кадастровый квартал	03:24:011411			
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, городской округ город Улан-Удэ, город Улан-Удэ, поселок Тулунжа, земельный участок 183			
Площадь участка	796 кв. м			
Статус	Ранее учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Под строительство индивидуальных жилых домов			



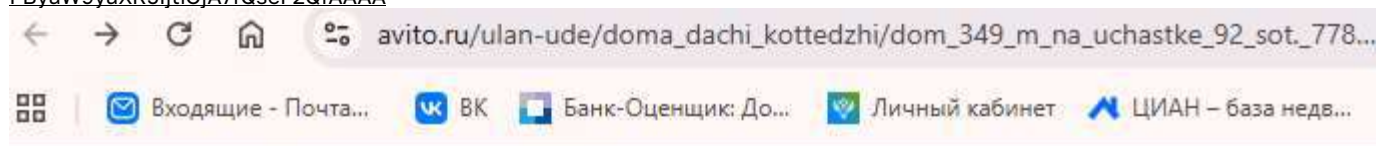
<https://nspd.gov.ru/map>

Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка (Жилой дом), используемые в рамках сравнительного подхода

Аналог №1:

[https://www.avito.ru/ulan-](https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_92_sot.7781681284?context=H4slIAAAAAAA wEFAOD YToxOntzOjEzOjIJs2Nhb)

[ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_92_sot.7781681284?context=H4slIAAAAAAA wEFAOD YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_92_sot.7781681284?context=H4slIAAAAAAA wEFAOD YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)



Дом 34,9 м² на участке 9,2 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



1 550 000 ₽

44 413 ₽ за м²

В ипотеку от 18 007 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 964 404-59-47

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

[Посмотреть скидки](#)

[Посмотреть скидки](#)



8 964 404-59-47

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 34.9 м²
Площадь участка: 9.2 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2000
Материал стен: бревно
Санузел: на улице
Ремонт: требует ремонта
Водоснабжение: центральное
Способ продажи: возможна ипотека

1 550 000 ₽

44 413 ₽ за м²

В ипотеку от 18 007 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 964 404-59-47

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

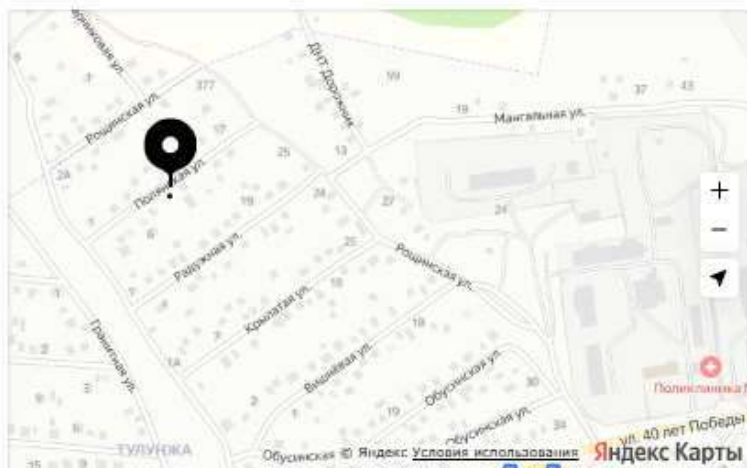
Владис

8 964 404-59-47

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Полянская ул.
р-н Советский

[Скрыть карту](#)



Описание

Код объекта: 1888626.

Продается дом на участке в п. Тулунжа

Участок 9 соток

Дом из бревна 35 кв.

Электричество 220

На участке есть разобранный сруб бани. Остается новым владельцам!

1 собственник, документы готовы к продаже.

До остановки 5 минут пешком.

Печное отопление.

Водоколонка 2 минуты пешком.

Соседи все очень хорошие рядом живут. Улица широкая, просторная.

Подойдет пол любую льготную ипотеку!!! Дальневосточная, семейная: под строительство!

1 550 000 ₽

44 413 ₽ за м²

В ипотеку от 18 007 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 964 404-59-47

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Подписаться на продавца

Контактное лицо

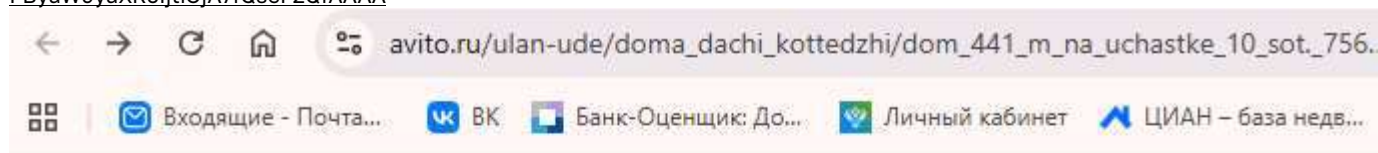
Яковлев Бато Александрович

№ 7781681284 · 27 февраля в 15:31 · 1222 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог №2:

https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_441_m_na_uchastke_10_sot._7567761938?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Дом 44,1 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

2 200 000 ₽

49 887 ₽ за м²

В ипотеку от 25 558 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 985 702-01-62

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

В ипотеку от 25 558 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 985 702-01-62

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

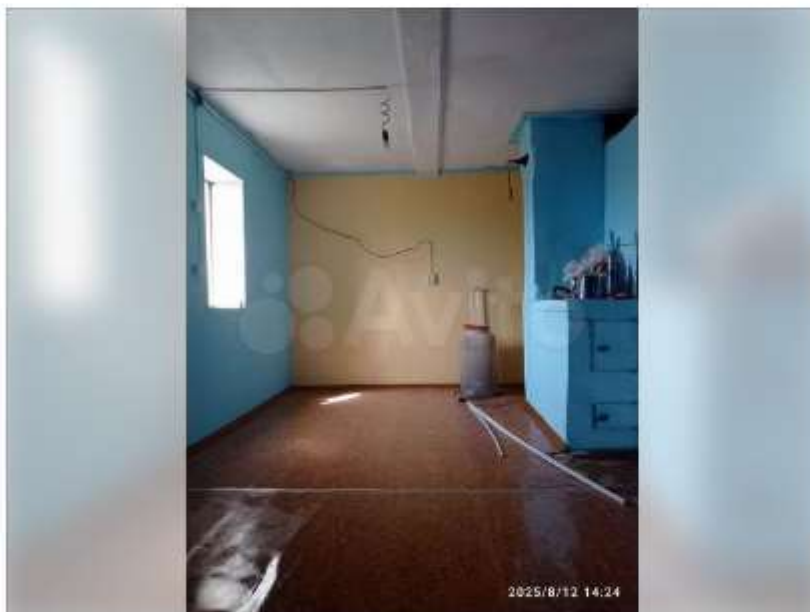
Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?



О доме

- Количество комнат: 3

Площадь дома: 44.1 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2005

Материал стен: брус

Санузел: на улице
- Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: печь

Водоснабжение: скважина

Газ: нет

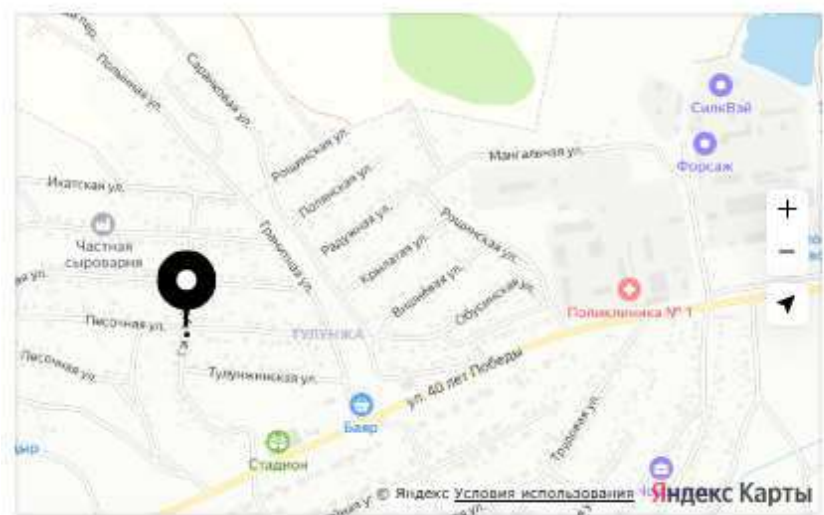
Интернет и ТВ: телевидение

Транспортная доступность: остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Гэгэтуйская ул.
р-н Советский



Описание

- Продаётся дом — идеальное расположение!
- 📍 Адрес: п.Тулунжа Советский район (городская прописка) — тихий район.
- 🏠 О доме 44.1 м2:
- печное отопление — экономично и уютно
 - скважина с насосом — автономное водоснабжение
 - ИЖС — городская прописка
- 🌿 Участок — 10 соток:
- баня
 - хоз. постройки
 - просторный двор — можно еще дом построить
- 📍 Инфраструктура рядом:
- 🛒 Продуктовый магазин — 5 минут пешком
 - 🚌 Автобусная остановка — 1 минута
 - 👶 Школьный автобус — забирает детей прямо от дома
 - 🏫 Детский сад
 - ⚽ Спортивная площадка
- Локация — ТОП:
- До центра города — 15-20 минут
- 🗨 Срочная продажа. Собственник один, без обременений и залогов.
- Дом готов к проживанию — заезжайте и наслаждайтесь жизнью в своём уютном уголке.

2 200 000 Р

49 887 Р за м²
В ипотеку от 25 558 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 985 702-01-62

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Тамара

Частное лицо

На Авито с 2022 года

Данные подтверждены

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

2 200 000 Р

49 887 Р за м²
В ипотеку от 25 558 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 985 702-01-62

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_498_m_na_uchastke_10_sot.7527334626?context=H4slAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/dom_498_m_na_uchastke_10_sot.752..

Входящие - Почта... ВК Банк-Оценщик: До... Личный кабинет ЦИАН - база недви...

Дом 49,8 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



2 500 000 Р

50 201 Р за м²
В ипотеку от 29 044 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 933 401-10-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

50 201 Р за м²
В ипотеку от 29 044 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 933 401-10-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 49.8 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: брус

Ремонт: косметический

Электричество: нет

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, детский
сад

Способ продажи: возможна ипотека

2 500 000 ₽

50 201 ₽ за м²

В ипотеку от 29 044 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 933 401-10-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

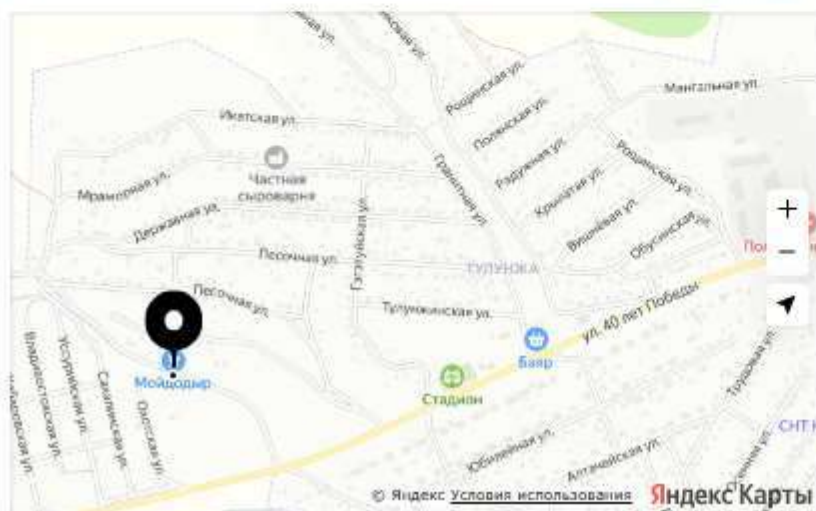
Рассчитать ипотеку

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Тулунжа, Песочная ул.,
56В

р-н Советский

[Скрыть карту](#)



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с 2014 года



Описание

Продажа дома с отличной локацией 03:24:011413:317

Адрес, местоположение

Российская Федерация, Республика Бурятия, городской округ город Улан-Удэ, город Улан-Удэ, улица Песочная, дом 56В

Добротный дом - 49.8м2, Брус 18, 2000 год постройки, строили качественно, для себя. Печь в хорошем состоянии, остальные коммуникации обсуждаются, в процессе сделки все можно сделать.

Участок хороший, 10 соток, ровный как аэродром, сарай на участке из бруса, можно переделать под баню. Почва плодородная, все растет без проблем.

Удачная локация, вблизи проезд общественного транспорта, остановка чуть дальше, детский сад «Родничок», относится к 8 школе - новые корпуса на ул. Автотранспортная. Магазины 24 и Барис.

Документы в порядке, чистая продажа, 1 собственник, совершеннолетний, без обременений и залогов. Любые проверки.

Подходит для ипотеки и любых сертификатов.

2 500 000 ₽

50 201 ₽ за м²

В ипотеку от 29 044 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 933 401-10-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 7527334626 - 7 марта в 16:58 - 1519 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 63 от 04.03.2026 г.

Заказчик направляет Исполнителю Задание для проведения оценки объекта оценки «недвижимое имущество» (Задание на оценку) в рамках Договора № 32515034152 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы, актуализации оценки рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы и подтверждению рыночной стоимости акций (долей), движимого и недвижимого имущества, прав аренды, прав требований по договорам долевого участия, ставок арендной платы и информационно-консультационные услуги для нужд АО «Россельхозбанк»:

№ п/п	Адрес (-а) (местоположение) имущества должника АО «Россельхозбанк»	Вид (дома, квартиры, административные здания, нежилые помещения, земельные участки, прочее)	Площадь, кв.м	Этажность, конструктивные особенности	Права на объект (-ы) оценки	Примечание (дополнительная информация, в том числе права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав)
1.	Республика Бурятия, г. Улаан-Удэ, ДНТ «Дорожник», уч.35	Жилой дом Кадастровый номер: 03:24:011407:97	80,0	Количество этажей: 1 Год завершения строительства - 2013.	Ипотека в силу закона	Состояние дома - неудовлетворительное. Жилой дом по внешнему виду не новый, собран из старого разобранного деревянного дома. Перед входом в дом веранда, неотапливаемое помещение, пристроенное к дому, без отделки. Дом не пригоден для проживания. Трещины на цоколе (фундаменте) дома, перекос дверных и оконных проёмов, подпольный скрип, гуляющие полы. Местами наблюдается загнивание древесины, промерзание и продуваемость деревянных стен. Трещины на балках, искривление элементов. Щели между досками, местами деформация полов. Из коммуникаций только электричество. Отопление печное. Водоснабжение не подведено, электричество отключено, центральная канализация отсутствует. В объекте залога нет зарегистрированных и проживающих. Обременения/ограничения отражены в выписке из ЕГРН. Оценка требуется с выездом оценщика на место нахождения объекта.

		Земельный участок Кадастровый номер: 03:24:011407:49	755,0 +/- 19,0	Категория земель: земли населенных пунктов. Для ведения дачного хозяйства.		Фактическое состояние участка - неудовлетворительное. Неровный рельеф участка, наличие ям, возвышенностей, перепадов высот. В сезон дождей или таяния снегов избыток влаги долго задерживается на поверхности. Отсутствие хорошей подъездной дороги. Вода с верхней части участка стекает вниз, подмывает фундамент, заливая нижнюю часть территории. Забор выполнен из досок, частично отсутствует. Дорожное покрытие улицы в неудовлетворительном состоянии (состоит из песка и глины), не асфальтировано, со значительными ямами, выбоинами и ухабами. Обременения/ограничения отражены в выписке из ЕГРН. Оценка требуется с выездом оценщика на место нахождения объекта.
2.	Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Сельская д.4	Земельный участок Кадастровый номер: 45:08:040228:204	875,0 +/- 12,0	Категория земель: земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: ведения личного подсобного хозяйства	Ипотека в силу закона	На территории нахождения залога имеется малоэтажная жилая застройка. Территория участка не огорожена забором. Подъездная дорога – грунтовая, состояние среднее. Участок неправильной четырехугольной формы, заросший бурьяном. Грунтовых вод и подтоплений на момент осмотра не обнаружено. Капитальные и передвижные постройки на участке отсутствуют. Рядом с участком проходит линия электропередачи. На границе участка стоит деревянный столб, с распределительной коробкой. Скважина и газ на участке отсутствуют. Магазинов, школ и других объектов социального назначения в радиусе 1 км. нет. Согласно выписки ЕГРН установлены ограничения (обременения): часть земельного участка занята охранной зоной ВЛ-10 кВ; водоохранная зона; зоны затопления, подтопления; приаэродромной территории. Требуется фактический осмотр актива.

3.	Московская область, Щелковский район, Осеевский с.о., дер. Орловка, тер Придорожная, ул. Клубнич, д. 11	Жилой дом (кадастровый номер 50:14:0000000: 140303)	230,5 (согласно выписке ЕГРН)	Недостроенный дом строительного блока, начало строительства 2014 год, возведены только стены первого этажа без перекрытия	Ипотека в силу закона	Консервация строения не производилась. Строение более 10 лет подвергалось воздействию атмосферных осадков в связи с чем часть кирпичной кладки разрушена. На земельном участке выявлена незарегистрированная хозяйственная постройка (некапитальное строение). Ограничения/обременения отражены в выписке ЕГРН. Сведения о проживающих и зарегистрированных лицах отсутствует. Оценка проводится без выезда оценщика на местонахождение объекта.
		Земельный участок (кадастровый номер 50:14:0040301: 597)	800,0 +/- 3,0	Земли населенных пунктов		Электричество, газ по границе, наличие других коммуникаций не выявлено. Ограничения/обременения отражены в выписке ЕГРН.
4.	Тульская область, Ясногорский район, Московская область, Иваньковское, д. Подосинки, территория товарищества собственников недвижимости «Подосинки-1», дом и участок № 236	Жилой дом Кадастровый номер 71:23:050212:1289	102,9	Год постройки - 2023. Дом одноэтажный. Согласно комментария застройщика каркас дома - металлоконструк ция с утеплителем, внутренняя отделка не производилась. В доме газ, электричество, вода (скважина), канализация септик	Ипотека в силу закона	Информация о проживающих и зарегистрированных лицах отсутствует. Информация об обременениях отражена в ЕГРН. Фактический выезд на местонахождение объекта для проведения осмотра не требуется.
		Земельный участок Кадастровый номер 71:23:050212:776	812,0 +/- 20,0	Земли сельскохозяйст венного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства		

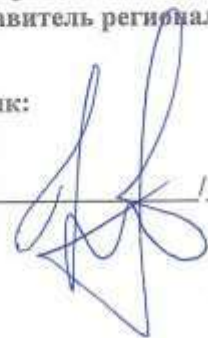
Результат оказания услуг: отчет об оценке рыночной стоимости имущества.

Дата определения стоимости (дата оценки) объекта оценки:

Адрес передачи отчета: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, стр. 2.

Представитель регионального филиала: -

Заказчик:

 А.А. КОСМЫНИН

А.А. КОСМЫНИН

АКТ
проверки залогового имущества по Договору залога № 1759051/0580 от «18» декабря 2017 года

Наименование Заемщика/Залогодателя Доржиева Виктория Валерьевна
по Кредитному договору/Договору об открытии кредитной линии № 1759051/0580 от 18.12.2017г.
Дата и время проведения проверки залога: «22» декабря 2025 г., «15»:«00»
Проведенной проверкой установлено следующее:

№ п/п	Наименование имущества	Залогодатель	Место нахождения имущества	Единица измерения	Количество	Реквизиты документов	Результат проверки залога	Дополнительная информация	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Жилой дом	Доржиева В.В.	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ с. Верхняя Тулуяка, ДНТ «Дорожное» д.35	80 кв.м.	1 ед.	Выписка из ЕГРН от 28.10.2024 (№03:24:011407:97)	Жилой дом по внешнему виду не новый, собран из старого разобранного деревянного дома. Представляет собой бревенчатый дом, одноэтажный, зарегистрированный в 2013 году. Перед входом в дом веранда, неотапливаемое помещение, пристроенное к дому, без откоса. Дом не пригоден для проживания, требуется дополнительное финансирование вложений в разные элементы конструкции: фундамент, стены, крыша и полы. Фасад дома нуждается в антисептической обработке бруса от гниения и влаги, а также дополнительного утепления. Разрушение фундамента: снижение несущей способности грунта (повышение уровня грунтовых вод) и потери прочности материала половых балок проявляются или деформируются при шле. Трещины на покое (фундаменте) дома, несколько дверных и оконных проемов, подпольный скрин, гниющие полы. Местами наблюдается загнивание древесины, промерзание стен из-за неграмотной припасовки бревен или плохой конкатки швов, отсыпание, оседание. Трещины на балках, искривление элементов — древесина со временем высохла, и произошла усадка. Щели между досками, местами деформация полов, состояние дверей — закрутые, торчатые, болтающиеся гвозди.	В доме никто не проживает, объект является нежилым (пустующим). Бревенчатый дом, зарегистрированный в 2013г. Деревянный забор, частично.	Из коммуникаций только подведено электричество. Отопление печное. Водоснабжение не подведено, электричество отключено, центральная канализация отсутствует. Со слов, соседней вода привозная. Домовладение расположено в частном секторе на окраине города со сжирающей инфраструктурой (до ближайшей остановки общественного транспорта 800 м. до объектов здравоохранения и образования - 12 км). В объекте залого нет зарегистрированных и проживающих

2	Земельный участок	Держимен В.Н.	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ с. Верхняя Турунда, ДНТ «Дорожники» д.35	755+/-19 кв.м.	1 ед	Выписка из ЕГРН от 28.10.2024 (0603-24/011407-49)	Фактическое состояние участка- неудовлетворительное. Неровный рельеф участка, наличие ям, возвышенностей, перепадов высот.В сезон дождей или тапния снега выбонок много дого задерживается на поверхности. Отсутствие хорошей подъездной дороги. Вода с верхней части участка стекает вниз, подмывает фундамент, занимает незначно часть территории.		
---	----------------------	---------------	--	-------------------	------	---	---	--	--

Проверка проведена работником Банка:

Главный специалист ОПТЗ



Будыонов В.В.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Бурятия
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2026, поступившего на рассмотрение 16.02.2026, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Редиск 1 Лист 1

Заголовок			
наименование объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.02.2026: № ИСУВН-001/2026-20500533			
Кадастровый номер:	03:24:011407:97		
Номер кадастрового квартала:	03:24:011407		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 03-03-01/171/2014-235		
Местонахождение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, м. Верхняя Тулушка, ДНТ "Дорожники", д. №35		
Площадь:	80		
Назначение:	Жилое		
Назначение:	Жилый дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	2709382.16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:011407:49		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилой дом		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 819714634707993055210304000078643 Владелец: 1076307460-4155867638 КОМУНКАНОН РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027		подпись, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	------------------	--

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20500533			
Кадастровый номер:		03.24.011407-97	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом интересе:		Гариснок Артем Михайлович, СНИЛС 101-153-211 68, договор на выполнение кадастровых работ от 06.05.2020 № 10-к, дата завершения кадастровых работ: 14.12.2020	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шульгин Алексей Леонидович, действующий(ая) на основании документа "П" от имени заявителя: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488	

ПОЛНОЕ ИЗМЕНЯЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8191718034707993055210304000208643 Владелец: 10763098504155868638 КОУИДАНОВ РОССТАНДРТ Действителен с 24.12.2025 по 19.08.2027	ИПШЕНАДЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.02.2026г. № КУИИ4-001/2026-20500533			
Кадастровый номер:		03:24:011407-97	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Доракшела Висторин Валерьевна, 07.03.1989, пос. Гусиное озеро Селенгинского р-на Республики Бурятия, РОССИЯ, СНИЛС 127-323-225 28 паспорт гражданина Российской Федерации серия 81 08 №261658, выдан 01.04.2009, Отделение УФМС России по Республике Бурятия в Селенгинском районе dokzhikv@mail.ru, Республика Бурятия, Селенгинский район, с. Гусиное Озеро, ул. Солнечная, дом №18, кв. 2
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:011407-97-03/001/2017-2 28.03.2017 11:14:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.01.2018 09:08:57
	номер государственной регистрации:		03:24:011407-97-03/001/2018-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		173 месяца с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: Ю2770B342890, контактная информация: inf@rskb.ru, Россия, г. Москва, пер. Гагаринский, дом №3
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге) жилого дома/помещения с земельным участком, № 1759051/0580-001, выдан 18.12.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8109714034707998305520304000078643 Владелец: ЮЮ/ЮЮ/ЮЮ-417528080000 КОМУДИАНОВ РОСНАДАСТ Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027	подпись, фамилия

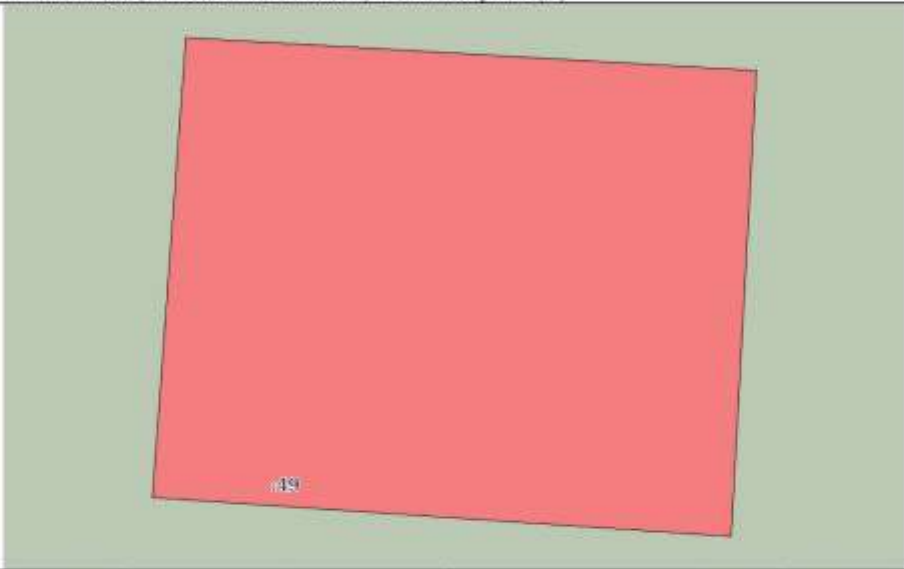
Лист 4

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7		
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20500533		
Кадастровый номер: 03.24.011407-97		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8191718034707993055210304000208643 Владелец: 1076301960-4155861638 KOVILANOV РОСРЕЕСТР Действителен с 24.12.2005 по 10.08.2027	подпись, фамилия	
-------------------------------	--	--	------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Земле			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.02.2026г. № КУН4-001/2026-20500533			
Кадастровый номер:		03:24:011407:97	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:90	Условные обозначения:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Свидетельство: E3997146341634797983055210304000208643

Выдано: 10/6/2025 10:58:03 КОМПАНИЯ

РОССТАНДРТ

Действительно с 24.12.2005 по 10.08.2027

полное наименование должности

подпись, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Земле							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
16.02.2026г. № КУНН-001/2026-20500533							
Кадастровый номер:				03:24:011407:97			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-03, зона 4							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность, определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	535233.27	4143028.44	-	0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	535232.67	4143038.83	-	0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	535224.19	4143038.37	-	0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	535224,9	4143027.83	-	0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	535233.27	4143028.44	-	0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971463479798305520304000078643 Выдана: 17/03/2016 04:17:58 (ВУЗ КОМПЕТЕНТ) РОСНАДСТ Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027	подпись, фамилия

Лист 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20500533						
Кадастровый номер:				03:24:011407-97		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 03-W						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8199718634707993055210304000278643 Владелец: 107630786041754867638 КОМУДИАНОВ РОСКОДАСТ Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027	подпись, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Бурятия
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2026, поступившего на рассмотрение 16.02.2026, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Редист 1 Лист 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026: № КУВН-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:	03:24:011407:49		
Номер кадастрового квартала:	03:24:011407		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Бурятия, г.о. город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, ул. Маньчжурская, з/у 21.		
Площадь:	755 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб.:	508877,55		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	03:24:011407:97		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	03:24:000000:201		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	Жамсарагов Арсатан Бадыжонгичевич, дата завершения кадастровых работ: 11.01.2013		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839714634707983055210304000078643 Владелец: 1176301980-0154863638 КОМУНИКАЦИИ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности		

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 03:00-6.185 от 25.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. В соответствии с п.п. 6 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ установлено, что в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Помимо этого, в соответствии с СП 19.13330.2019 «Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка» (СНиП II-97-76 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий») (утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 октября 2019 г. №620/пр), вводится запрет на размещение на расстоянии ближе 15 км от контрольной точки аэродрома звероводческих ферм, скотоводческих и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. В указанной подзоне запрещается размещать: полигоны твердых бытовых отходов, скотоводческие фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусоронерабатывающие заводы открытого типа, объекты сортировки мусора открытого типа, рыбные хозяйства, подсобные хозяйства (свиноводческие, коровники, птицеводческие, звероводческие, рыбные пруды и др.). Также рекомендуется ликвидация в радиусе 15 км от аэродрома свалок пищевых отходов или перенос их в сторону с таким расчетом, чтобы летящие к свалкам с мест скопления птицы не пересекли НПП и подходы к ней; В указанной подзоне возможно проведение строительства и реконструкции ранее созданных, а также вновь образованных объектов животноводческого, свиноводческого, птицеводческого и рыбного назначения, с учетом их согласования с уполномоченным органом Росавиации и установленным оборудованием, представляющего массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории Аэродрома Улан-Удэ (Мухино), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 01.06.2022, номер решения: 347-П, наименование ОГВ/ОМСУ: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 03:00-6.187 от 28.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Ограничения на третью подзону приаэродромной территории Аэродрома Улан-Удэ (Мухино) устанавливаются п.п. 3 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ. Установлено, что в третьей подзоне приаэродромной территории устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. В соответствии с Федеральными авиационными правилами «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утвержденными приказом Министерства транспорта РФ от 25 августа 2015 г. №262, ограничения на высоту размещаемых объектов устанавливаются в виде поверхностей ограничения препятствий. В границах полос воздушных подходов определяются поверхности.	

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИВШЕГО ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство: 030971463470799305512030400070643 Выдано: 17/06/2019 №04-1754863038 КОМУДИАНОВ РОСАВИАСТ Действительно с 24.12.2015 по 19.08.2027	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПЕЧАТЕНА
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 89971804157999800552030400078843
Выдана: 15.03.2004 11:56:03
РОСХАДИЦА
Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2007

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		точках 51°48'23,98"с.ш. 107°24'59,45"в.д. и 51°48'46,69"с.ш. 107°27'53,08"в.д.) и двумя общими касательными к этим окружностям. 5) Коническая поверхность – наклонная поверхность под углом 2,86° (наклон 5%) и поверхности земли, от внешней границы внутренней горизонтальной поверхности до внешней границы. Внешняя граница – линия, образуемая дугами 2-х окружностей радиусом 6000 метров (центры окружностей находятся в точках 51°48'23,98"с.ш. 107°24'59,45"в.д. и 51°48'46,69"с.ш. 107°27'53,08"в.д.) и двумя общими касательными к этим окружностям. Находятся на расстоянии 2000 метров от внешней границы внутренней горизонтальной поверхности. 6) Внешняя горизонтальная поверхность – крутая поверхность, расположенная в горизонтальной плоскости на высоте 668 метров, от пересечения с конической поверхностью до окружности радиусом 15000 метров с центром в КТА. Внешняя горизонтальная поверхность предназначена только для ограничения новых или увеличиваемых в размерах существующих объектов. Выход Все указанные поверхности ограничения препятствий должны учитываться в комплексе и должны быть наложены друг на друга. При расчёте ограничительной высоты должна использоваться та поверхность, которая в месте расположения описанного объекта имеет меньшую высоту. Расчёт максимальной допустимой высоты для конкретных объектов необходимо проводить в соответствии с требованиями Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлёта, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утверждённых приказом Минтранса России от 25.08.2015 г. №262. На основании вышеизложенного, на территории третьей подзоны выделяется 21 сектор, в которых ограничивается абсолютная высота объектов (система высот – Балтийская 1977 года.): 0) ВПП, летное поле и служебная зона. Полное ограничение на размещении объектов. 1) Поверхность посадки для МК пос -263°. Первый сектор, наклон 2%-2,5%. Высота от 503,31 м до 568 м. 2) Поверхность посадки для МК пос -263°. Второй сектор, наклон 2%-2,5%. Высота от 503,31 м до 568 м. 3) Поверхность взлёта для МК пос -263°. Первый сектор, наклон 1,6%. 4) Поверхность посадки для МК пос -263°. Третий сектор, наклон 2,5%. Высота от 605,61 м до 668 м. 5) Поверхность посадки для МК пос -263°. Четвёртый сектор, наклон 2,5%. Высота от 605,61 м до 668 м. 6) Поверхность посадки для МК пос -263°. Пятый сектор, Высота 668 м. 7) Поверхность взлёта для МК пос -263°. Второй сектор, наклон 1,6%. Высота от 741,87 м до 743,31 м. 8) Переходная поверхность. Первый сектор, наклон 14,3%. Высота до 568 м. 9) Переходная поверхность. Второй сектор, наклон 14,3%. Высота до 568 м. 10) Внутренняя горизонтальная поверхность. Высота 568 м. 11) Коническая поверхность. Наклон 5%. Высота от 568 м до 668 м. 12) Поверхность посадки для МК пос -083°. Первый сектор, наклон 2%. Высота от 518,2 м до 568 м. 13) Поверхность посадки для МК пос -083°. Второй сектор, наклон 2%. Высота от 518,2 м до 568 м. 14) Поверхность взлёта для МК пос -083°.	

ПОЛНОЕ ИЗЪЯМОВОЩЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Создан: 10/07/2025 10:00:00 Время: 10/07/2025 10:00:00 ПОСЛАДСТ Действителен с 24.12.2025 по 10.08.2027	ИПШЕНАТЫ, ФАМИЛИЯ	
-----------------------------	--	--	-------------------	--

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Первый сектор, наклон 1,6%. Высота от 518,2 м до 568 м. 15) Поверхность посадки для МК пос -083°. Третий сектор, наклон 2,5%. Высота от 635,4 м до 668 м. 16) Поверхность посадки для МК пос -083°. Четвертый сектор, наклон 2,5%. Высота от 635,4 м до 668 м. 17) Поверхность заезда для МК пос -083°. Второй сектор, наклон 1,6%. Высота от 585,35 м до 668 м. 18) Поверхность посадки для МК пос -083°. Пятый сектор, Высота 668 м. 19) Поверхность заезда для МК пос -083°. Третий сектор, наклон 1,6%. Высота от 756,76 м до 758,2 м. 20) Внешняя горизонтальная поверхность. Высота 668 м. 21) Сектор без ограничений в пределах третьей подзоны. 22) Сектор без ограничений в пределах третьей подзоны. В соответствии с Методическими рекомендациями Росавиации (письмо Росавиации от 07.11.2019 г. № Иск-39460/04), в границах наклонных ограничительных поверхностей аэродрома необходимо выделять секторы (зоны) с интервалом по 500 метров. Поэтому секторы 1-5, 11-17 разделяются на подсекторы. В соответствии с п. 18 Методических рекомендаций Росавиации от 27.11.2020 года ограничения должны учитывать участок рельефа, превышающие ограничительные поверхности. Поэтому сектор 20 – внешняя горизонтальная поверхность – разбивается на подсекторы по 15° и 500 метров. В результате получается 400 подсекторов, которые обозначаются в формате «буква-цифра». Буквы возрастают по направлению увеличения азимута, числа – по удалению от КТА. В каждом подсекторе определяется препятствие с максимальной высотой. По нему устанавливаются правила светоотражения и ограничения высоты на размещаемые объекты, вид/наименование; Третья подзона природной территории Аэродрома Улан-Удэ (Мухомов), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 01.05.2022, номер решения: 347-11, наименование ОГВ/ОМСУ: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута. В соответствии с п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ, на аэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения полета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропортов; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные: уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikaat: 819171461470799305512030400070643 Видеотек: 117630196041154801634 КОМУДИАНОВ РОСАВИАЦИА Действителен с 24.12.2025 по 19.08.2027	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	----------------------	--

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня шума, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-гигиеническим требованиям,., вид/наименование: Приаэродромная территория Аэродрома Улан-Удэ (Мурино), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 01.06.2022, номер решения: 347-П, наименование ОГВ/ОМСУ: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 03:06-6.183 от 25.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения на указанную подзону регламентируются п.п. 4 и, 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ установлено, что в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В соответствии со ст. 78 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ, для осуществления радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и радиосвязи с ними уполномоченным органом в области обороны в установленном порядке выделяются радиочастоты, которые должны быть защищены от помех. Граждане и юридические лица, которые имеют установки и аппараты, создающие помехи средствам радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и радиосвязи с ними, обязаны по требованию уполномоченного органа в области связи или его подразделений устранить помехи своими силами и за свой счет, а до их устранения прекратить работу таких установок и аппаратов. К помехам, способным ухудшить характеристики средств РТО и связи, относятся помехи на используемых частотах (электромагнитные помехи), в том числе здания, сооружения, временные конструкции и механизмы, высоты которых превышает установленные ограничения и будут влиять на работу средств РТОП и АС, создавая угам закрытия, влияя на пространственные характеристики и уменьшая зоны действия средств РТОП и
---	---

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИЛИ		ПОДПИСАТЕЛЬ	
ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИЛИ		ПОДПИСАТЕЛЬ	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУНВ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		АС. К объектам, которые могут создавать электромагнитные помехи средствами РТОП и АС относятся: высоковольтные линии, радио и телевизионные передатчики, а также сотовой связи, и другие радиозлучающие средства. В соответствии с Воздушным кодексом средства, которые создают помехи оборудованию РТОП и АС, должны быть выключены до устранения помехи. В границах четвертой подзоны возможно размещение объектов, превышающих установленные ограничения, при наличии заключений отраслевых научных организаций об отсутствии влияния объекта на работу средств радиотехнического обеспечения полетов. Согласно Методическим рекомендациям Росавиации от 27.11.2020 года, зона ограничения застройки от объектов (1) и (3) определяется совокупностью двух зон (ближней и дальней). Ближняя зона представляет собой «цилиндр» радиусом 500 м, дальняя зона представляет собой пересеченный «конус» радиусом основания 15000 м с вершиной в фокусе дуги антенны и углом возвышения 0,5°. Зона ограничения застройки от объектов (2), (4) и (15) - (17) в ближней зоне представляет собой «цилиндр», а в дальней пересеченный «конус» с вершиной в основании антенны. Зона ограничения застройки от направленных средств (5) - (10) описана в таблице 4.4.1. Принципиальная схема ограничения застройки от ненаправленных средств РТОП приведена на рисунке 4.3. В связи с этим, четвертая подзона определяется по суммарной границе, на которой «конус» от средств РТОП достигают максимальной высоты. В связи с этим при расчете максимальной допустимой высоты размещаемого строения (здания, сооружения) необходимо исходить из анализа всей совокупности «конусов», как условных верхних границ охранных зон. Так как охранные зоны «накладываются» друг на друга, то при расчете максимальной допустимой высоты строения (здания, сооружения), размещаемого в каждой конкретной точке, необходимо руководствоваться наиболее жестким ограничением, накладываемым охранный зоной, то есть максимальной высотой совокупности «конусов». Кроме того, учесть рельеф местности и выявить зоны затенения поверхностей ограничения препятствий. Согласно п. 19 Методических Рекомендаций Росавиации (Письмо Руководителя Росавиации Иж. 47904/04 от 27.11.2020 года), допускается по согласованию с органом обслуживания воздушного движения (управления полетами) уменьшение размеров четвертой подзоны по сравнению с рассчитанными при условии обеспечения нормального функционирования средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи (обеспечения "прямой видимости") при полетах воздушных судов по установленным и планируемым маршрутам воздушного движения, схемам маневрирования воздушных судов при взлете и заходе на посадку, в зонах ожидания и зонах ниспосадки, точках входа (выхода) на воздушные трассы и местные воздушные линии, вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории: Аэродрома Улан-Удэ (Мульти), тип: Охранные зоны транспорта, дата решения: 01.06.2022, номер решения: 347-П, наименование ОТВ/ОМСУ: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА (Росавиация)	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:			



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист: 8

Земельный участок вид объекта недвижимости				Лист 8
Лист № 8 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22	
16.02.2026г. № КУНН-001/2026-20501042				
Кадастровый номер:		03.24.011407.49		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесозащитном зеленом поясе, охотничьих угодьях, дачных участках:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, нахождению в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8191718034707998305520304000208643 Выдана: 17/06/2019 04:41:55 52863638 КОМУЩАНОВ РОСКОДАСТ Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027		подпись, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03.24.011407.49	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.06.2021; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 08.09.2020 № б/п выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Улан-Улэ (Мухомо) от 30.09.2019 № 916-П выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; иной документ, содержащий описание объекта от 09.09.2020 № б/п, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.07.2021; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 08.09.2020 № б/п выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Улан-Улэ (Мухомо) от 30.09.2019 № 916-П выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; иной документ, содержащий описание объекта от 09.09.2020 № б/п, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.02.2022; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 04.09.2020 № б/п выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Улан-Улэ (Мухомо) от 30.09.2020 № 916-П выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; иной документ, содержащий описание объекта от 04.09.2020 №		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 819171463470798305520304000078643 Выдан: 17.03.2019 № 041752803638 КОМУЩАНОВ РОСАДАСТ Действителен с 24.12.2015 по 19.08.2027	подпись, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 1	Всего листов раздела 1: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
		б/н. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ о внесении изменений в приложение к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 30 сентября 2019 г. № 916-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Улан-Удэ (Мухомов)" от 01.06.2022 № 347-П выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА (Росавиация). Сведения, необходимые для занесения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шульгин Алексей Леонидович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488	

ПОЛНОЕ ИЗМЕНЯЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E19171463416341707983055210304000278643 Выходит: 107630786041752807838 КОМБИНАТ РОССТАНДРТ Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУН4-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Доракшела Виктория Валерьевна, 07.03.1989, пос. Гусиное озеро Селенгинского р-на Республики Бурятия, РОССИЯ, СНИЛС 127-323-225 28 паспорт гражданина Российской Федерации серия 81 08 №261658, выдан 01.04.2009, Отделение УФМС России по Республике Бурятия в Селенгинском районе, dokzhikva@mail.ru, Республика Бурятия, Селенгинский район, с. Гусиное Озеро, ул. Солнечная, дом №18, кв. 2
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 03:24:011407:49-03/001/2017-2 28.03.2017 11:18:52
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.01.2018 09:05:25
	номер государственной регистрации:		03:24:011407:49-03/001/2018-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		173 месяца с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: Ю27700342890, контактная информация: inf@rskb.ru, Россия, г. Москва, пер. Гагаринский, дом №3
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге) жилого дома/помещения с земельным участком, № 1759051/0580-001, выдан 18.12.2017
			Закладная, выдан 18.12.2017

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 81071403470798305520304000078643 Владелец: ЮН/С/М/В/О-4175480343 КОМУЛАНОВ РОСНАДРАСТ Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027	подпись, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 22		
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20501042		
Кадастровый номер: 03.24.011407.49		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре упрощенного залога, если такой договор заключен для упрощенного залога:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке признать требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Приоритетных и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

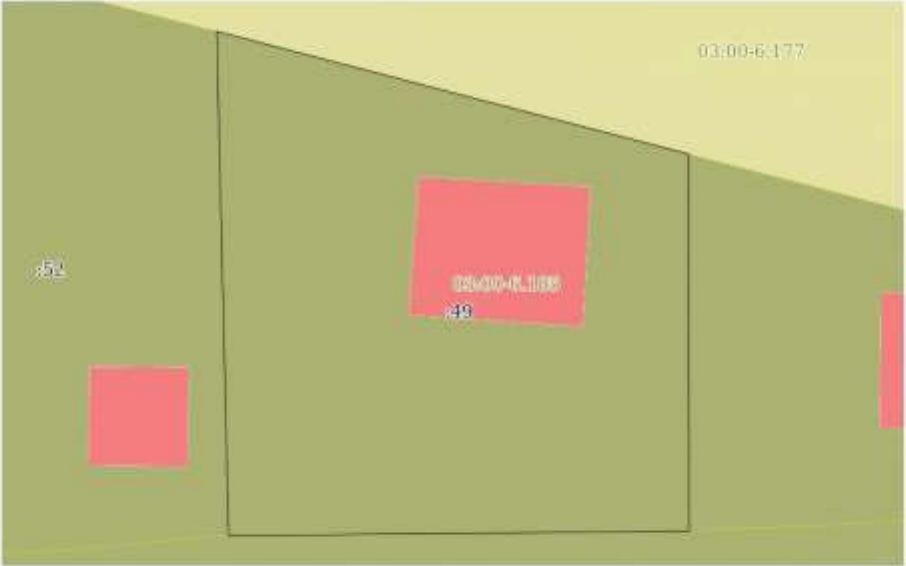
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat: 819714634707993055210304000278643 Выходит: 11/03/2026 11:58:08 Выходит: КОМУЛЬТАНТ РОСРЕЕСТР Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ ВЗЫМАЮЩИХ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8199718044707998055210304000278643 Выдана: 10/6/2019 04:41:55 6804175486804 КОМПАНИИ РОСНАДСТ Действителен с 24.12.2005 по 10.08.2027	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУВН-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности			подпись, фамилия

Лист 16

Земельный участок							Лист 10	
вид объекта недвижимости								
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22	
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20501042								
Кадастровый номер:					03:24:011407:49			
3.	1.1.3	1.1.4	269°25.6'	27.95	данные отсутствуют	03:24:000000:201	в браке, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, пр. Строителей, дом №58А, корпус 6, кв. 6; Россия, Республика Бурятия, Иволгинский район, с. Сужа, кв. Северный, ул. Лазурная, дом №11; Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ДНТ "Ласточка", ул. Брусничная, дом №35; Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ДНТ "Дорожник", дом №41; Россия, Забайкальский край, Могойтуйский район, с. Зулхай, ул. Спортивная, дом №64; Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабалская, дом №8, кв. 61; Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Рижская, дом №2, кв. 3а; в браке, Россия, Забайкальский край, Агинский район, с. Челутай, ул. Набережная, дом №13; Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Серова, дом №6; Россия, Республика Бурятия, Закаменский район, с. Дилихай, ул. Центральная, дом №57; Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, п. Тулунжа, ул. Мраморная, дом №7; Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Еравнинская, дом №42А; Россия, Забайкальский край, Хилокский район, с.	

ПОЛНОЕ ИЗМЕНЯЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 81917146347577983055210304000278643 Владелец: 1176301960-0156863638 KOVCHALNIK РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027	ИПШЕНАТЫ, фамилия	
-----------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 17

Земельный участок				Лист 17			
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22	
16.02.2026г. № КУ ВИС-001/2026-20501042							
Кадастровый номер:				03:24:011407:49			
1	2	3	4	5	6	7	8
4	1.1.4	1.1.1	358°38.0'	30.61	данные отсутствуют	03:24:011407:52	адрес отсутствует

ПОДПИСЬ ВЗЫМАЮЩИХ ДОЛЯХ		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22	
16.02.2026г. № КУН4-001/2026-20501042				
Кадастровый номер:		03:24:011407:49		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-03, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	535242.11	4143016.15	-	-
2	535234.66	4143044.8	-	0.2
3	535211.79	4143044.83	-	0.2
4	535211.51	4143016.88	-	0.2
1	535242.11	4143016.15	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство: 81997146347579983055210304000208643 Выдано: 10/6/2016 04:41:58 603638 КОМУНКАНТИ РОСНАДКАСТ Действителен с 24.12.2015 по 10.08.2027			
полное наименование должности				подпись, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУН4-001/2026-20501042			
Кадастровый номер: 03:24:011407:49			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 08.09.2020 № б/н выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Улан-Удэ (Мухомов) от 30.09.2019 № 916-П выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; иной документ, содержащий описание объекта от 09.09.2020 № б/н; Содержание ограничения (обременения): для шестой подзоны приаэродромной территории устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границ: 03:00-6.185; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории Аэродрома Улан-Удэ (Мухомов); Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 08.09.2020 № б/н выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Улан-Удэ (Мухомов) от 30.09.2019 № 916-П выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; иной документ, содержащий описание объекта от 09.09.2020 № б/н; Содержание ограничения (обременения): для третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; Реестровый номер границ: 03:00-6.187; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории Аэродрома Улан-Удэ (Мухомов);

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство: 8199714634797993055220304000078642 Выдано: 17/03/2019 № 041752863638 КОМУЩАНОВ РОСАДАСТ Действительно с 24.12.2015 по 19.08.2027	ИПШЕНАТЫ, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:		03:24:011407:49	
		Тип зоны: Охранная зона транспорта	
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 04.09.2020 № б/н выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; приказ об установлении природоохранной территории: аэродрома Улан-Удэ (Мухомо) от 30.09.2020 № 916-П выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА; иной документ; содержащий описание объекта от 04.09.2020 № б/н; Содержание ограничения (обременения): На природоохранной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей природоохранной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи и работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлечь за собой опасность для полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействия, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей природоохранной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.; Реестровый номер границы: 03:00-6.182; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Природоохранная территория Аэродрома Улан-Удэ (Мухомо); Тип зоны: Охранная зона транспорта		
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса		



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУИИ-001/2026-20501042			
Кадастровый номер:			
03.24.011407.49			

Российской Федерации; Срок действия: не устанавливается; реквизиты документа-основания: приказ о внесении изменений в приложение к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 30 сентября 2019 г. № 916-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Улан-Удэ (Мухомов)" от 01.06.2022 № 347-П выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): Ограничения на указанную полосу регламентируются п.п. 4 и 5 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ установлено, что в границах четвертой полосы запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой полосы. В соответствии со ст. 78 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ, для осуществления радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и радиосвязи с ними уполномоченным органом в области обороны в установленном порядке выделяются радиочастоты, которые должны быть защищены от помех. Трансляция и юридическое лицо, которые имеют установки и аппараты, создающие помехи средствам радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и радиосвязи с ними, обязаны по требованию уполномоченного органа в области связи или его подразделений устранить помехи своими силами и за свой счет, и до их устранения прекратить работу таких установок и аппаратов. К помехам, способным ухудшить характеристики средств РТО и связи, относятся помехи на используемых частотах (электромагнитные помехи), а также здания, сооружения, временные конструкции и механизмы, высоты которых превышают установленные ограничения и будут влиять на работу средств РТОП и АС, создавая углы закрытия, влияя на пространственные характеристики и уменьшая зоны действия средств РТОП и АС. К объектам, которые могут создавать электромагнитные помехи средствами РТОП и АС относятся: высоковольтные линии, радио и телевизионные передатчики, а также сотовой связи, и другие радиопередатчики. В соответствии с Воздушным кодексом средства, которые создают помехи оборудованию РТОП и АС должны быть выключены до устранения помехи. В границах четвертой полосы возможно размещение объектов, превышающих установленные ограничения, при наличии заключений отраслевых научных организаций об отсутствии влияния объекта на работу средств радиотехнического обеспечения полетов. Согласно Методическим рекомендациям Росавиации от 27.11.2020 года, зона ограничения застройки от объектов (1) и (3) определяется совокупностью двух зон (ближней и дальней). Ближняя зона представляет собой «цилиндр» радиусом 500 м, дальняя зона представляет собой перевернутый «конус» радиусом основания 15000 м с вершиной в фазовом центре антенны и углом возвышения 0,5°. Зона ограничения застройки от объектов (2), (4) и (15) - (17) в ближней зоне представляет собой «цилиндр», а в дальней перевернутый «конус» с вершиной в основании антенны. Зона ограничения застройки от наземных средств (5) - (10) описана в таблице 4.4.1 Принципиальная схема ограничения застройки от наземных средств РТОП приведена на рисунке 4.3. В связи с этим, четвертая полоса определяется по суммарной границе, на которой «конус» от средств РТОП достигают максимальной высоты. В связи с этим при расчете максимальной допустимой высоты размещаемого строения (здания, сооружения) необходимо исходить из анализа

ПОЛНОЕ ПРИЗНАВАЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСАТЕЛЬ	
		ПОДПИСАТЕЛЬ, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2026г. № КУ ВИС-001/2026-20501042			
Кадастровый номер: 03.24.011407.49			
	всей совокупности «конусов», как условных верхних границ охраняемых зон. Так как охраняемые зоны «накладываются» друг на друга, то при расчете максимальной допустимой высоты строения (здания, сооружения), размещаемого в каждой конкретной точке, необходимо руководствоваться наиболее жестким ограничением, накладываемым охранной зоной, то есть минимальной высотой совокупности «конусов». Кроме того, учтен рельеф местности и выявлены зоны затенения поверхностей ограничением препятствий. Согласно п. 19 Методических Рекомендаций Росавиации (Письмо Руководителя Росавиации Иех. 47904/04 от 27.11.2020 года), допускается по согласованию с органом обслуживания воздушного движения (управления полетами) уменьшение размеров четвертой подзоны по сравнению с расчетными при условии обеспечения нормального функционирования средств радиотехнического обеспечения полетов в авиационной электросвязи (обеспечения "прямой видимости") при полетах воздушных судов по установленным и планируемым маршрутам воздушного движения, схемам маневрирования воздушных судов при вылете и заходе на посадку, в зонах ожидания и зонах пилотирования, точках входа (выхода) на воздушные трассы и местные воздушные линии; Реестровой номер границ: 03-00-6.183; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона аэродромной территории Аэродрома Улан-Удэ (Мухомор); Тип зоны: Охранная зона транспорта		

ПОЛНОЕ ИЗМЕНЯЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E109714634707983055210304000208643 Выдана: 10/6/2019 04:41:52 MSK BY KOUVIAH09 РОССТАНДРТ Действителен с 24.12.2005 по 19.08.2027	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ	
-----------------------------	--	---	----------------------	--

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ объекта недвижимости

г. Улан-Удэ

«23» марта 2017 г.

Мы, Гр. Чойизонова Виктория Васильевна, 05 июня 1971 года рождения (паспорт гражданина Российской Федерации № 81 16 №679412, выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Советском р-не районе гор. Улан-Удэ «11» июля 2016 года, код подразделения 030-007), зарегистрированная по адресу: Республика Бурятия, Джидинский район, у. Гэгэтуй, ул. Чулу Раднаева, д. 41, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Гр. Доржиева Виктория Валерьевна, 07 марта 1989 года рождения (паспорт гражданина РФ серия 81 08 №261658, выдан отделением УФМС России по Республике Бурятия в Селенгинском районе «01» апреля 2009, код подразделения 030-038), зарегистрированный по адресу: Республика Бурятия, Селенгинский район, с. Гусиное озеро, ул. Солнечная, д.18, кв.2, фактически проживающая по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 59, кв. 26, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Продавец продает Покупателю в собственность принадлежащие Продавцу земельный участок с расположенным на нем жилым домом, находящиеся по адресу: Республика Бурятия, гор. Улан-Удэ, м. Верхняя Тулушка, ДНТ «Дорожник», д. 35 (далее по тексту - «Жилой дом с земельным участком»).
2. Земельный участок: категория земель: Земли населенных пунктов - Для ведения дачного хозяйства. Площадь: 755 кв.м., расположенный по адресу: Республика Бурятия, гор. Улан-Удэ, м. Верхняя Тулушка, ДНТ «Дорожник», д. 35, кадастровый (или условный) номер: 03:24:011407:49;
- Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 80 кв.м, этажность: 1, расположенный по адресу: Республика Бурятия, гор. Улан-Удэ, м. Верхняя Тулушка, ДНТ «Дорожник», д. 35, кадастровый (или условный) номер: 03:24:011407:97;
3. Жилой дом с земельным участком находится в собственности Продавца на основании:
 - Соглашения о распределении земельных участков между участниками общей совместной собственности земельного участка ДНТ «Дорожник» от 21.01.2013г.,
 - Декларации об объекте недвижимого имущества от 17.04.2014г.,
 - что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 13.03.2017г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.03.2017 года сделана запись регистрации № 03-0-1-21/4002/2017-5547; и выписка из ЕГРН от 22.03.2017 г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.03.2017 года сделана запись регистрации № 99/2017/12401809;
4. Стороны оценивают Жилой дом с земельным участком на момент подписания Договора в сумме 1 550 000,00 (Один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе, земельный участок 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек, жилой дом (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, что подтверждается Отчетом независимого оценщика ООО «Агентство Приоритет» № 31/17 от 16.03.2017г.
5. Жилой дом с земельным участком продается по цене 1 550 000,00 (Один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе, земельный участок 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек, жилой дом 1 450 000,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч) рубля 00 копеек.
6. Жилой дом с земельным участком приобретаются Покупателем у Продавца:
 - 250 000,00 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 коп - собственные средства, которые будут переданы в наличной форме после подписания данного договора,
 - 1 300 000,00 (Один миллион триста тысяч рублей) 00 копеек - кредитные средства, предоставленные Покупателю по Кредитному договору (при ипотеке в силу закона) от 23.03.2017 года №1759051/0102, заключенному в городе Кяхта между Покупателем и АО «Россельхозбанк» (далее по тексту - «Банк»). Кредит предоставляется сроком на 180 (Сто восемьдесят) месяцев, считая от даты фактического предоставления кредита.
7. Сумма 1 300 000,00 (Один миллион триста тысяч рублей) 00 копеек выплачивается Покупателем Продавцу посредством безотзывного покрытого аккредитива, который открывается банком-эмитентом АО «Россельхозбанк» на следующих условиях в пользу Продавца открывается по аккредитиву на аналогичных условиях:
 - Платательщик: Доржиева Виктория Валерьевна;
 - Банк-эмитент и исполняющий банк: Бурятский региональный филиал АО «Россельхозбанк»;
 - Сумма аккредитива: 1 300 000,00 (Один миллион триста тысяч рублей) 00 копеек;
 - Срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия;
 - Получатели средств: Чойизонова Виктория Васильевна.
 - Денежные средства в сумме 1 300 000,00 (Один миллион рублей) 00 копеек перечисляются на счета Получателей средств - Продавца.

[Подпись]

06.12.2024 *[Подпись]*

РоссельхозБанк

Подпись нарушена!

КОПИЯ БЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3349/5905
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫЕНКОВ В.В.

КОПИЯ БЕРНА
ОРПЗ *[Подпись]* ХАБИТОВ Ж.Ф.

- Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик;

Платеж по аккредитиву производится по представлению Получателем средств в исполняющий банк следующих документов:

- оригинал настоящего Договора купли-продажи объекта недвижимости с отметками о государственной регистрации (на договоре купли-продажи объекта недвижимости должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию права собственности, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись(и) государственного регистратора, оттиск(и) печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия не ранее, чем за 30 календарных дней до даты ее(их) представления в Банк и содержащей(их) сведения, подтверждающие право собственности Покупателя на Квартиру, сведения об отсутствии иных зарегистрированных ограничений (обременений) права в отношении указанного выше жилого помещения, кроме ипотеки в пользу АО «Россельхозбанк», а также сведения об отсутствии зарегистрированных правоприращений и заявленных в судебном порядке прав требований; в выписке должны быть указаны фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы государственного регистратора, должны быть проставлены подпись государственного регистратора и оттиск печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что у Продавца не возникает права залога на Жилой дом с земельным участком.

8. Покупатель обязуется для осуществления расчетов по настоящему Договору открыть в Банке на имя Продавца покрытие (депонированные безотзывные аккредитивы на сумму, указанную в пункте 7 настоящего Договора).

9. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что лиц, призванных на действительную срочную военную службу, временно выезжавших по условиям и характеру работы, в том числе в связи с выездом в заграникомандировку, на учебу, отсутствующих по вопросу выполнения обязанностей опекуна (попечителя), лиц, заключенных под стражу, в соответствии с п. 1 ст. 558 Гражданского Кодекса Российской Федерации лиц, сохраняющих права пользования Жилым домом после приобретения ее Покупателем, в Жилом доме не имеется.

10. Продавец гарантирует, что на дату подписания Договора Жилой дом с земельным участком никому не продан, не подарен и не отчужден третьим лицам иным образом, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, кроме указанных в п.11, не обременен. Указанные Жилой дом с земельным участком передаются в пригодном для проживания состоянии, укомплектованные исправным санитарно-техническим, электротехническим и иным оборудованием, не обремененные задолженностью по оплате Жилого дома, коммунальных платежей, электроэнергии, отопления, международных и междугородних переговоров и абонентской оплате за телефон.

11. Продавец обязуется с момента подписания Договора до передачи Жилого дома Покупателю не обременять Жилой дом правами третьих лиц, не ухудшать ее состояние.

12. На момент заключения Договора в Жилом доме никто не зарегистрирован.

13. Продавец гарантирует, что он заключают Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для них кабальной сделкой.

14. Покупатели подтверждают, что до подписания Договора Жилой дом с земельным участком им осматриваны, при этом претензий по состоянию Жилого дома с земельным участком Покупатель не имеет.

15. Право собственности на Жилой дом переходит от Продавца к Покупателю в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права собственности на Жилой дом к Покупателю. При этом Покупатель становится собственниками Жилого дома с земельным участком и принимают на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт Жилого дома, участвуют соразмерно с площадью Жилого дома в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

16. Жилой дом с земельным участком, приобретаемые Покупателем по Договору, в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации перехода права собственности на Жилой дом с земельным участком к Покупателям будет в полном объеме находиться в залоге у Банка, предоставившего Покупателям кредит на покупку Жилого дома с земельным участком, в обеспечение исполнения всех обязательств Покупателей по Кредитному договору.

РоссельхозБанк
Подпись нарушена!

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПО №3349/5905
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» ОРПЗ
ЦЫБЕНКОВ В.В.

06.12.2024

КОПИЯ ВЕРНА
ХАБИТОВ Ж.Ф.

17. Содержание статей 131, 167, 209, 223, 256, 288, 292, 421, 461, 488, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, 75, 76, 77 и 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Сторонам Договора известно и понятно.

18. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом Договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателям по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, в том числе вследствие нарушения прав третьих лиц при приобретении Жилого дома с земельным участком или любых других, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия Жилого дома у Покупателей по этим основаниям, Продавцы обязуются возместить Покупателям все понесенные убытки и расходы, связанные с вышеуказанными обстоятельствами.

19. Стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и последствий его заключения, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

20. Расходы по заключению Договора оплачивает Покупатель.

21. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.

22. Замена предмета ипотеки в силу закона по настоящему Договору и совершение каких-либо иных сделок с Жилым домом с земельным участком допускается только с письменного согласия Банка на основании нотариально удостоверенного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

23. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт, в котором указывают состояние передаваемых Жилого дома с земельным участком. Передаточный акт Стороны составляют одновременно с подписанием Договора.

24. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, Один - для Покупателя, один - для Продавца, один - для АО «Россельхозбанк» и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

25. Переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

26. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Продавец:

Иванов Виталий Васильевич

Покупатель:

Иванова Виктория Викторовна

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3343/5905
БРФ АО «РОССЕЛХОЗБАНК»
ЦЫЕНКОВ Е.В.

БРФ АО «РОССЕЛХОЗБАНК»
33 48/0001 Г. Улан-Удэ

Иванов

06.12.2024

3

 РоссельхозБанк
Подпись нарушена!

КОПИЯ ВЕРНА
ОРПЗ *№ 205* ХАБИТОВ Ж.Ф.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ
БУРЯТИЯ

Произведена государственная регистрация Права
собственности на жилой дом

Дата регистрации 28.03.2017

Номер регистрации 03:24:011407:97-03/001/2017-2

Государственный регистратор прав Генденжалова Д.Д.-Ц.
Подпись ФИО

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ
БУРЯТИЯ
г. Улан-Удэ

Произведена государственная регистрация Ипотеки в силу
закона на жилой дом

Дата регистрации 28.03.2017

Номер регистрации 03:24:011407:97-03/001/2017-3

Государственный регистратор прав Генденжалова Д.Д.-Ц.
Подпись ФИО

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ
БУРЯТИЯ

Произведена государственная регистрация Права
собственности на земельный участок

Дата регистрации 28.03.2017

Номер регистрации 03:24:011407:49-03/001/2017-2

Государственный регистратор прав Генденжалова Д.Д.-Ц.
Подпись ФИО

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ
БУРЯТИЯ
г. Улан-Удэ

Произведена государственная регистрация Ипотеки в силу
закона на земельный участок

Дата регистрации 28.03.2017

Номер регистрации 03:24:011407:49-03/001/2017-3

Государственный регистратор прав Генденжалова Д.Д.-Ц.
Подпись ФИО

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3349/5905
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫЕНКОВ В.В.

БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
33.49/5905 г. Улан-Удэ

06.12.2024

КОПИЯ ВЕРНА

ОРПЗ ХАБИТОВ Ж.Ф.

РоссельхозБанк
Подпись нарушена!

ДОГОВОР № 1759051/0580-001

об ипотеке (залоге) жилого дома / помещения с земельным участком

г. Кяхта

Восемнадцатое декабря две тысячи семнадцатого года

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк», именуемое в дальнейшем «Кредитор», в лице Начальника отдела розничных продаж Бурятского РФ АО "Россельхозбанк" Ефремовой Юлии Абрамовны, действующей на основании доверенности № 622 от 19 сентября 2017 года, и Доржиева Виктория Валерьевна (паспорт гражданина РФ серия 81 08 № 261 658, выдан Отделением УФМС России по Республике Бурятия в Селенгинском районе "01" апреля 2009 г., код подразделения 030-038), зарегистрированная по адресу: 671194, БУРЯТИЯ РЕСП, Селенгинский р-н, Гусиное Озеро с, Солнечная ул, д. 18, кв.(офис) 2, фактически проживающая по адресу: 670013, БУРЯТИЯ РЕСП, Улан-Удэ г, Ключевская ул., д. 59, кв. (офис) 26, именуемый в дальнейшем «Залогодатель», далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В силу настоящего Договора Залогодатель, обеспечивая надлежащее исполнение обязательств по Кредитному договору № 1759051/0580 от 18.12.2017 (далее – ДОГОВОР), заключенному между Залогодержателем и Доржиевой Викторией Валерьевной (далее – Заемщик) в городе Кяхта, передает Залогодержателю в залог следующее недвижимое имущество в совокупности (далее – имущество или предмет ипотеки):

1.1.1. Объект недвижимости (жилое помещение), характеристики и залоговая стоимость которого определены в статье 3 настоящего Договора;

1.1.2. Земельный участок, на котором расположен закладываемый жилой дом, характеристики и залоговая стоимость которого определены в статье 3 настоящего Договора.

1.2. Распоряжение имуществом, а равно обременение прав на него, в том числе последующий залог (ипотека), передача в аренду полностью или частично либо в безвозмездное срочное пользование, без предварительного письменного согласия Залогодержателя не допускаются.

Статья 2. СУЩЕСТВО, РАЗМЕР И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ОБЕСПЕЧИВАЕМЫХ ИПОТЕКОЙ

2.1. Ипотека обеспечивает исполнение Заемщиком в соответствии с условиями ДОГОВОРА обязательств по возврату кредита, уплате процентов за пользование кредитом, уплате неустоек, возмещению расходов Залогодержателя по обращению взыскания на заложенное имущество и его реализации.

2.2. В соответствии с условиями ДОГОВОРА Залогодержатель принял на себя обязательство предоставить Заемщику денежные средства в размере 1 242 222.24 (Один миллион двести сорок две тысячи двести двадцать два) рубля 24 копейки на следующие цели: Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов, а Заемщик принял на себя обязательство возвратить полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование кредитом из расчета (первоначально) 11.3% годовых (одиннадцать целых три десятых процента годовых).

2.2.1. В случае отсутствия подтверждения Заемщиком целевого использования кредитных средств процентная ставка за пользование кредитом увеличивается на 2% годовых (два процента годовых), начиная со дня, следующего за днем ~~окончания~~ ^{33.49/5900 г. Улан-Удэ} установленного ДОГОВОРОМ срока для подтверждения целевого использования.

2.2.2. В соответствии с условиями ДОГОВОРОМ в случае неисполнения Заемщиком обязательства по представлению документов, подтверждающих пролонгацию / уплату очередного страхового взноса / заключение нового договора личного страхования (страхового полиса), по которому выгодоприобретателем выступает Залогодержатель, процентная ставка увеличивается до 1% годовых (один процент годовых). Измененная процентная ставка применяется с даты, следующей за датой, до которой должны быть представлены документы,

РоссельхозБанк

Подпись и печать Залогодержателя

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор № 1759051/0580-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с подаренной ипотекой земельного участка)

2

подтверждающие пролонгацию / уплату очередного страхового взноса / заключение нового договора личного страхования (страхового полиса).

2.2.3. В соответствии с условиями ДОГОВОРА при одновременном неисполнении Заемщиком обязательств по подтверждению целевого использования Кредита и обязательств по страхованию жизни и здоровья Заемщик а, процентная ставка устанавливается в размере, указанном в Индивидуальных условиях кредитования ДОГОВОРА, предусмотренного для случая одновременного неисполнения обязательств по подтверждению целевого использования Кредита и обязательств по страхованию жизни и здоровья Заемщика.

Измененная процентная ставка применяется с даты, следующей за днем окончания срока для предоставления документов, подтверждающих пролонгацию договора личного страхования (страхового полиса) / заключение нового договора личного страхования (страхового полиса), либо датой, до которой должны быть представлены документы, подтверждающие уплату страховой премии / очередного страхового взноса, либо не позднее следующего за днем окончания срока для представления документов, подтверждающих целевое использование Кредита, в зависимости от того какая из дат наступит позднее.

2.3. В соответствии с условиями ДОГОВОРА начисление процентов за пользование кредитом осуществляется в следующем порядке:

- Проценты за пользование кредитом начисляются по формуле простых процентов на остаток задолженности по кредиту (основному долгу), отражаемой на ссудном счете Заемщика на начало операционного дня в соответствии с расчетной базой, в которой количество дней в году и количество дней в месяце соответствует количеству фактических календарных дней.
- Проценты за пользование кредитом начисляются в размере, установленном пунктом 2.2. настоящего Договора, начиная с даты, следующей за Датой выдачи кредита, и заканчивая датой окончательного возврата кредита, определенной в соответствии с условиями ДОГОВОРА (включительно), либо датой полного фактического возврата (погашения) кредита (включительно), если кредит фактически будет возвращен до Даты его окончательного возврата (далее – Дата окончания начисления процентов).

2.4. В соответствии с условиями ДОГОВОРА погашение кредита (основного долга) или его части и уплата начисленных на кредит процентов осуществляются в следующем порядке:

2.4.1. Погашение кредита (основного долга) осуществляется равными долями ежемесячно одновременно с уплатой процентов за пользование кредитом, в соответствии с Графиком погашения Кредита (основного долга) и уплаты начисленных процентов (далее – График), являющимся Приложением 1 к настоящему Договору.

2.4.2. Размер дифференцированного платежа состоит из суммы процентов и/или суммы основного долга (его части) и определяется по формуле:

$$ДП = П_{\%} + П_{од}$$

где:

ДП – дифференцированный платеж;

$P_{\%}$ – сумма платежа по процентам;

$P_{од}$ – сумма платежа по основному долгу.

Сумма платежа по основному долгу определяется по формуле:

$$P_{од} = SK/n$$

Сумма платежа по процентам определяется по формуле:

$$P_{\%} = SK \times (ПС / 100) \times N / K$$

где:

SK – остаток задолженности по кредиту (основному долгу);

ПС – годовая процентная ставка;

N – количество дней в процентном периоде / процентных периодах;

K – количество календарных дней в году – 365 или 366 дней;

n – количество периодов погашения основного долга, оставшихся до даты окончательного возврата Кредита.

2.4.2.1. При наличии льготного периода по погашению основного долга и/или уплате

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДОЛГОСРОЧНЫМ
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ИМЕНА ВСТА

БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
33-40/6800 г. Улан-Удэ

Получил ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор № 1759051/0590-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с одобрением ипотекой земельного участка)

3

процентов в периоды их применения сумма платежа по основному долгу и/или сумма платежей по процентам равняются нулю ($P_{\%} = 0$ или $P_{од} = 0$).

2.5. Процентный период – определенный настоящим Договором период, в течении которого подлежат начислению проценты, определяемый посредством установления даты начала начисления процентов (включительно) и даты окончания начисления процентов (включительно).

2.5.1. Проценты за пользование кредитом уплачиваются ежемесячно.

2.5.2. Процентные периоды определяются следующим образом:

2.5.2.1. Первый процентный период начинается с даты, следующей за Датой выдачи кредита, и заканчивается 20 числа следующего календарного месяца (включительно).

2.5.2.2. Второй и последующие процентные периоды начинаются в дату, следующую за датой окончания предыдущего процентного периода, и заканчиваются 20 числа следующего календарного месяца (включительно).

2.5.2.3. Последний процентный период начинается с даты, следующей за датой окончания предыдущего процентного периода, и заканчивается в Дату окончания начисления процентов, определенную в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.5.3. Уплата процентов за пользование кредитом (в том числе процентов, начисленных на просроченную задолженность) осуществляется в дату окончания соответствующего процентного периода (дату платежа, установленную Графиком, являющимся Приложением 1 к настоящему Договору).

2.5.3.1. Если окончание какого-либо процентного периода приходится на нерабочий день, то датой уплаты процентов (дата платежа) считается ближайший следующий за ним рабочий день (без изменения даты окончания соответствующего процентного периода).

2.5.3.2. Уплата всех процентов, начисленных за предоставленный Заемщику льготный период по уплате процентов, осуществляется единовременно в дату окончания процентного периода, соответствующего месяцу окончания предоставления льготного периода.

2.6. В соответствии с условиями ДОГОВОРА при неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств, предусмотренных ДОГОВОРОМ, в том числе обязательств по возврату кредита (основного долга), уплате процентов за пользование кредитом, Заемщик обязан уплатить Залогодержателю неустойку, начисляемую в следующем порядке:

2.6.1. Неустойка, начисляется на сумму просроченной задолженности по основному долгу и процентам за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по уплате денежных средств, начиная со следующего за установленным Кредитным договором дня уплаты соответствующей суммы.

Размер неустойки за просроченную задолженность по основному долгу и процентам составляет:

2.6.1.1. В период со дня предоставления Кредита по Дату окончания начисления процентов (включительно) в размере: из расчета ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, установленной на день заключения договора;

2.6.1.2. В период с даты, следующей за Датой окончания начисления процентов, и по дату фактического возврата Банку Кредита в полном объеме из расчета из расчета 0,06% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки платежа.

2.6.2. При неисполнении и/или ненадлежащем исполнении иных обязательств, указанных в статье 5.5 ДОГОВОРА, Заемщик обязан уплатить Залогодержателю неустойку в размере, установленном ДОГОВОРОМ.

2.7. Обязательства Заемщика по ДОГОВОРУ, обеспечиваемые ипотекой в соответствии с условиями настоящего Договора, включают изложенное в пунктах 2.1. – 2.5. Договора в том числе, но не исключительно. ДОГОВОР содержит также иные обязательства Заемщика.

2.7.1. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями ДОГОВОРА и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заемщика по ДОГОВОРУ предметом ипотеки.

2.8. Требование, обеспечиваемое залогом, определяется со статьями 3 и 4 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 №102-ФЗ (далее – Закон об ипотеке).

Залогодержатель

ДЫМЕНКО В.В.

Залогодатель

Договор № 1759251/0580-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "16" декабря 2017 года
(с одновременной ипотекой земельного участка)

4

2.8.1. Стороны устанавливают, что любые изменения условий, указанных в статье 2 настоящего Договора, совершенные самостоятельно Залогодержателем и Заемщиком во изменение ДОГОВОРА, означают изменение объема требования, обеспечиваемого залогом, на что Залогодатель дает свое предварительное и безусловное согласие в момент заключения настоящего Договора.

Статья 3. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА ЗАЛОГА

3.1. Предмет ипотеки:

- жилое помещение;
- земельный участок, на котором расположен закладываемый жилой дом.

3.1.1. Характеристики жилого дома: Кадастровый номер: 03:24:011407:97, Инвентарный номер: 47616, Реестровый номер: нет, Назначение: жилое, Этажность: 1, Год ввода в эксплуатацию: 2014, Год завершения строительства: 2014, Общая площадь: 80.

3.1.2. Право собственности Залогодателя на передаваемый в залог жилое помещение принадлежит Залогодателю на основании: Договора купли-продажи от 23.03.2017г.

3.1.1. 3.1.3. Право собственности Залогодателя на передаваемый в залог жилое помещение подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.11.2017г. №99/2017/36885412, выданной Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

3.1.4. Жилой дом расположен на земельном участке, имеющем следующие характеристики:

3.1.5. Право собственности Залогодателя на передаваемый в залог земельный участок принадлежит Залогодателю на основании Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.11.2017г. №99/2017/36885412, выданной Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

3.1.6. Право собственности Залогодателя на передаваемый в залог земельный участок подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.11.2017г. №99/2017/36885412, выданной Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

3.2. Стороны устанавливают залоговую стоимость имущества, передаваемого в залог (ипотеку) в соответствии с условиями настоящего Договора (предмета ипотеки), в размере 1,514,000.00 (Один миллион пятьсот четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

3.3. Местоположение жилого дома и земельного участка (адрес): д. №35, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, м. Верхняя Тулунжа, ДНТ "Дорожник".

3.3.1. Залогодатель несет обязанность по обеспечению сохранности предмета ипотеки в полном объеме.

3.3.2. Залогодатель вправе владеть и пользоваться предметом ипотеки в соответствии с его назначением.

3.4. Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие надлежащего состава и количества имущества у Залогодателя, его состояние, условия эксплуатации и т.п.

3.4.1. Залогодержатель вправе уполномочивать третьих лиц осуществлять его правомочия по контролю над сохранностью предмета ипотеки.

3.4.2. В случае обнаружения Залогодержателем нарушения условий сохранности заложенного имущества (включая осуществление капитального и текущего ремонта жилого дома) Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя устранения выявленных нарушений в установленный им срок.

3.4.3. Залогодатель обязуется обеспечить осуществление указанных в настоящем пункте прав Залогодержателя.

3.5. Право Залогодержателя (право залога) возникает с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости, а если обязательство,

Залогодержатель

Залогодатель

06.12.2024

ОПНЗ ЛАБИТУС Ж.Ф.

Договор № 17590310580-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с одновременной ипотекой земельного участка)

5

обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке – с момента возникновения этого обязательства.

3.5.1. Ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации права залога (ипотеки).

3.6. Периодичность проверок предмета ипотеки (пункт 3.4 настоящего Договора) определяется Залогодержателем самостоятельно.

3.7. По мере погашения основного долга в соответствии с Графиком, содержащимся в ДОГОВОРЕ, и начисленных на сумму кредита процентов допускается уменьшение предмета ипотеки с оформлением дополнительного соглашения.

3.8. Не позднее дня заключения настоящего Договора жилое помещение должно быть застраховано Залогодателем в пользу Залогодержателя в страховой организации, согласованной с Залогодержателем. Залогодатель обязуется обеспечивать непрерывное страхование жилого дома в течение всего срока действия ДОГОВОРА.

Жилое помещение должно быть застраховано от утраты (гибели) и повреждения имущества в результате: пожара, в том числе произошедшего вне застрахованного помещения; взрыва бытового газа; залива водой или иной жидкостью в результате аварии в системах водоснабжения, отопления, канализации или пожаротушения; залива жидкими, газо- и пенообразными средствами пожаротушения, а также при страховании жилых помещений в многоквартирных домах – дополнительно проникновения воды из помещений, не принадлежащих Залогодателю, включая чердачное помещение, и протечки крыши; стихийного бедствия (удар молнии, наводнение; землетрясение; оползень, оседание или иное движение грунта; движение воздушных масс со скоростью более 17 м/с; атмосферные осадки, несущие необычный для данной местности характер); конструктивных дефектов здания (сооружения, постройки), о которых на момент заключения договора страхования не было известно страхователю (выгодоприобретателю); наезда автотранспортных средств (для отдельно стоящих зданий и построек и жилых помещений на первых этажах зданий); падений летательных аппаратов или их частей и иных предметов; противоправных действий третьих лиц (актов вандализма, поджога, подрыва взрывчатых веществ или боеприпасов, неосторожных действий) на следующих условиях:

3.8.1. Факт исполнения Залогодателем обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Договора, подтверждается договорами страхования (страховыми полисами) и документами, подтверждающими оплату страховых взносов;

3.8.2. В случае неуплаты Залогодателем страховых взносов Залогодержатель вправе расценить этот факт как ухудшение условий обеспечения и принять меры, предусмотренные в пункте 7.5 настоящего Договора.

3.9. В случае утраты заложенного имущества замена предмета ипотеки происходит только с согласия Залогодержателя.

3.9.1. Сообщение об утрате предмета ипотеки должно поступить к Залогодержателю не позднее дня, следующего за днем утраты.

3.9.2. Замена предмета ипотеки должна быть произведена не позднее трех рабочих дней с момента его утраты.

3.9.3. Залогодержатель вправе отказаться от предложенной замены.

3.9.4. Стороны устанавливают, что если после вступления в силу настоящего Договора и до момента обращения взыскания на предмет ипотеки последний будет частично утрачен или поврежден, то залоговая стоимость имущества будет установлена в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. При этом все расходы по оценке частично утраченного или поврежденного предмета ипотеки несет Залогодатель.

Статья 4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

Обращение взыскания на предмет ипотеки осуществляется по решению суда.

БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫБИНОВ Б. В.

Статья 5. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

Реализация предмета ипотеки, на который на основании решения суда обращено

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор № 17590510380-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с одновременной ипотекой земельного участка)

6

взыскание, должна быть произведена путем продажи с публичных торгов, проводимых в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об ипотеке (залоге недвижимости). Начальная продажная цена предмета ипотеки, с которой начнутся публичные торги, определяется решением суда.

5.2. Стороны пришли к соглашению о том, что Залогодержатель при недостаточности денежных средств, поступивших от реализации предмета залога/Залогодателя и/или третьих лиц для погашения платежа, общей ссудной задолженности или полной задолженности по ДОГОВОРУ во исполнение обязательств Залогодателя по настоящему Договору, направляет денежные средства на погашение обязательств перед Залогодержателем в следующей очередности:

5.2.1. В первую очередь – на уплату просроченных процентов за пользование Кредитом;

5.2.2. Во вторую очередь – на погашение просроченного основного долга;

5.2.3. В третью очередь – на погашение неустойки (штрафа, пени);

5.2.4. В четвертую очередь – на уплату процентов за пользование Кредитом, начисленных за текущий период платежей;

5.2.5. В пятую очередь – на погашение основного долга за текущий период платежей;

5.2.6. В шестую очередь – на погашение прочих денежных обязательств Заемщика по ДОГОВОРУ, в том числе погашение издержек Кредитора по получению исполнения и иных платежей, предусмотренных ДОГОВОРОМ.

Статья 6. ДОГОВОРЕННОСТИ СТОРОН. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. уведомляют Залогодержателя о том, что на момент подписания настоящего Договора:

6.1.1. Дееспособны в полном объеме.

6.1.2. Не являются ответчиками по какому-либо иску, поданному третьим лицом.

6.1.3. Не являются подозреваемыми, обвиняемыми или подсудимыми по какому-либо уголовному делу, возбужденному на территории Российской Федерации или за ее пределами.

6.1.4. Не являются банкротами (в том числе не являются банкротами в качестве индивидуального предпринимателя).

6.1.5. Предоставили Залогодержателю достоверную информацию о том, что в отношении них не возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) (в том числе производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в качестве индивидуального предпринимателя).

6.2. Государственная регистрация ипотеки осуществляется в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу настоящего Договора, осуществляется на основании совместного заявления Залогодателя и Залогодержателя.

6.2.1. Обязанность по совершению необходимых действий, направленных на обеспечение государственной регистрации ипотеки, а также расходы по её регистрации несёт Залогодатель, за исключением расходов Залогодержателя по уплате государственной пошлины, предусмотренной федеральными законами Российской Федерации.

6.3. Риск случайной гибели предмета ипотеки несёт Залогодатель.

6.4. Залогодатель обязуется:

6.4.1. Предоставлять по требованию Залогодержателя не реже одного раза в полгода документы (квитанции), подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника жилого дома;

6.4.2. Предоставлять Залогодержателю или его представителю возможность периодически (не реже одного раза в полгода) производить проверку состава лиц, постоянно или временно проживающих в жилом доме и основания для их проживания;

6.4.3. В случае обращения взыскания на заложенный жилой дом освободить его и сняться с регистрационного учета по месту жительства по месту нахождения жилого дома в двухнедельный срок, считая от даты принятия судом решения об обращении взыскания на заложенное имущество.

Россельхозбанк
Залогодержатель

КОПИЯ БЕРНА
УПРАВЛЕНИЕ АО-РОССЕЛХОЗБАНК
ИМЕНКО В.В.

Залогодатель

КОПИЯ БЕРНА

ОПНЗ-М/ХАБИТОВ Ж.Ф.

Договор № 1759051/0540-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с одновременной ипотекой земельного участка)

7

6.5. Залогодатель обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней после наступления события письменно уведомлять Залогодержателя о нижеследующем:

6.5.1. Наложение ареста на имущество Залогодателя.

6.5.2. Раздел имущества, находящегося в общей совместной собственности, или определение и выдел из него доли.

6.5.3. Возбуждение в соответствии с действующим гражданским процессуальным законодательством дела особого производства: о признании его ограниченно дееспособным или недееспособным; об установлении в отношении него неправильных записей актов гражданского состояния; по жалобам на нотариальные действия с его участием; об усыновлении (удочерении) им ребенка; об установлении фактов, имеющих юридическое значение (факта родственных отношений; факта нахождения на иждивении; факта признания отцовства и др.).

6.5.4. Предъявление ему компетентным органом обвинения в совершении преступления.

6.5.5. Заключение, изменение или расторжение брачного договора в соответствии со статьей 46 Семейного кодекса Российской Федерации в части установления правового режима имущества; признание заключенного брачного договора, устанавливающего правовой режим имущества, недействительным в соответствии со статьей 44 Семейного кодекса Российской Федерации.

6.5.6. Изменение паспортных данных, контактной информации, адреса регистрации, фактического места жительства, работы, фамилии или имени и/или возникновение обстоятельств, способных повлиять на выполнение Залогодателем обязательств по настоящему Договору.

6.5.7. Получение от третьего лица/государственного органа копии направленного в арбитражный суд заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) (в том числе о признании его несостоятельным (банкротом) в качестве индивидуального предпринимателя).

6.5.8. Подача Залогодателем или третьим лицом/государственным органом в арбитражный суд заявления о признании его несостоятельным (банкротом) (в том числе о признании его несостоятельным (банкротом) в качестве индивидуального предпринимателя).

6.5.9. Принятие арбитражным судом заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) к производству (в том числе о признании его несостоятельным (банкротом) в качестве индивидуального предпринимателя).

6.6. Залогодатель обязуется сообщать Залогодержателю информацию, свидетельствующую об угрозе повреждения, утраты или иных обстоятельствах, которые могут повлечь изменение статуса, принадлежности или стоимости предмета ипотеки не позднее двух рабочих дней после выявления такой информации, а также сообщать Залогодержателю информацию о выявлении фактов повреждения или утраты предмета ипотеки не позднее следующего рабочего дня после выявления соответствующего факта.

6.7. Залогодатель обязуется в случае возникновения спора с третьими лицами относительно предмета ипотеки добросовестно исполнять свои обязанности, включая предоставление доказательств, подтверждающих нахождение предмета ипотеки в залоге у Залогодержателя, учитывая интересы последнего.

6.8. При неисполнении Залогодателем обязательств, предусмотренных пунктами 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 настоящего Договора, Залогодержатель вправе взыскать с Залогодателя неустойку за каждый факт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств в размере 10 минимальных размеров оплаты труда, установленных законодательством Российской Федерации на дату подписания Договора по кредитной сделке.

6.8.1. Уплата неустойки не освобождает Залогодателя от исполнения его обязательств по настоящему Договору.

6.9. Требование об уплате неустойки (далее – требование) предъявляется Залогодержателем в письменной форме заказным письмом с уведомлением о вручении или иными способами. В случае предъявления требования Залогодатель обязуется уплатить неустойку в размере и в срок, указанные в требовании, а при отсутствии в требовании указания на срок – в течение трех рабочих дней с момента его получения.

Получил от Залогодержателя

Иванов Е. В.

Иванов Е. В.

Залогодатель

Иванов Е. В.

Договор № 1759051/0980-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с обремененной ипотекой земельного участка)

8

6.10. Залогодержатель вправе в одностороннем порядке:

6.10.1. Уменьшить размер неустойки, предусмотренный настоящим Договором.

6.10.2. Отсрочить уплату Залогодателем начисленной неустойки.

6.10.3. Прекратить, в том числе на определенный период времени, начисление неустойки.

6.10.4. Уменьшить процентную ставку, отменить плату за оказанную услугу, изменить общие условия кредитования.

6.10.5. Датой уплаты неустойки считается дата зачисления денежных средств на счет Залогодержателя.

6.11. Настоящим Залогодатель уведомляет, что, исполняя настоящий Договор:

- он является действительным собственником жилого дома;
- на имущество в соответствии с пунктом 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об ипотеке может быть обращено взыскание;
- имущество не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти утрата, порча или недостача;
- имущество пригодно для его реализации третьим лицам как обладающее потребительскими качествами, характеризующими подобное имущество соответствующем рынке;
- он предоставит Залогодержателю право выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривается иск об имуществе, являющемся предметом ипотеки по настоящему Договору.

6.12. Во исполнение требования статьи 12 Закона об ипотеке Залогодатель гарантирует, что передаваемое в залог имущество на момент заключения настоящего Договора не является предметом залога по другим договорам, не сдано в аренду, в споре и под арестом не состоит, не обременено каким-либо иным образом правами третьих лиц, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.13. Стороны договорились, что настоящий Договор не прекращает своего действия в случае перевода долга по ДОГОВОРУ на третье лицо.

6.13.1. Настоящим Залогодатель дает свое согласие отвечать за любого нового должника по ДОГОВОРУ.

6.14. При неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств, предусмотренных ДОГОВОРом, в том числе обязательств по возврату кредита (основного долга) и уплате процентов за пользование кредитом Залогодержатель вправе:

6.14.1. Взаимодействовать с Залогодателем, в том числе с привлечением третьих лиц, используя личные встречи, телефонные переговоры, почтовые отправления по месту жительства, телеграфные сообщения, текстовые, голосовые и иные сообщения, передаваемые по сетям электросвязи в определяемый в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации период времени суток.

6.14.2. Взаимодействовать с Залогодателем, в том числе с привлечением третьих лиц, иными способами, кроме поименованных в пункте 6.14.1 по его согласию на основании личного заявления Залогодателя, составленного в письменном виде.

6.15. Залогодатель обязуется:

6.15.1. Заключать договор последующего залога с третьими лицами только при соблюдении следующих условий:

- получить предварительное письменное согласие Банка; БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
- договор последующего залога должен содержать условие, что право последующего залогодержателя на обращение взыскания предмета залога возникает не ранее 120 (ста двадцати) календарных дней с даты возникновения основания для него;
- любое изменение условий настоящего Договора, в т.ч. влекущее ухудшение обеспечения требований последующего залогодержателя (в т.ч. влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований), не требует согласия последующего залогодержателя.

6.15.2. Уведомить Банк о заключении договора последующего залога с третьими лицами

Россельхозбанк
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор № 1739051/0540-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с однократной ипотекой земельного участка)

9

путем представления в Банк договора последующего залога не позднее следующего рабочего дня после его заключения.

6.16. Банк имеет право в случае заключения Залогодателем договора последующего залога с третьими лицами:

- изменять условия настоящего Договора без согласования с последующим залогодержателем, в том числе изменять обеспечиваемое обязательство в сторону увеличения;
- требовать замены залога.

Статья 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.1.1. Настоящий Договор прекращается надлежащим исполнением обязательств Заемщика по ДОГОВОРУ либо полной реализацией предмета ипотеки – в зависимости от того, что наступит ранее.

7.2. Настоящий Договор составлен на 5 (пяти) листах в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – для Залогодателя, один – для Залогодержателя, один хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга обо всех изменениях, касающихся настоящего Договора и исполнения ими своих обязательств по нему.

7.4. Наименования статей настоящего Договора не влияют на толкование его условий. При толковании и применении наименований статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

7.5. Невыполнение Залогодателем условий, оговоренных в статьях 1, 3 настоящего Договора, а также наступление событий, предусмотренных пунктом 6.5 Договора, рассматриваются как ухудшение условий обеспечения исполнения обязательств ДОГОВОРУ. В этом случае Залогодержатель вправе потребовать по своему усмотрению:

- досрочного исполнения всех обязательств по ДОГОВОРУ;
- дополнительного обеспечения исполнения обязательств по ДОГОВОРУ;
- замены предмета ипотеки;
- изменения количественных характеристик предмета ипотеки.

7.6. В случае невыполнения Заемщиком какого-либо из условий, указанных в пунктах 3.8 и 3.9 Договора, а также в случае непринятия Залогодателем мер, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и необходимых для сохранения заложенного имущества, включая его капитальный и текущий ремонт, Залогодержатель вправе, но не обязан, продлить срок предоставления кредита до момента полного выполнения Заемщиком условий, оговоренных в 3.8 и 3.9 Договора.

7.7. При расторжении настоящего Договора (когда такое расторжение прямо предусмотрено Договором) существующие к такому моменту обязательства Сторон сохраняют свою силу до их полного исполнения.

7.8. Залогодержатель вправе передать свои права по настоящему Договору третьему лицу с соблюдением правил передачи прав кредитора путем совершения уступки требования.

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3349/5003
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫБИКОВ Б.В.

БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
83 49/5000 Г. УЛАН-УДЭ

06.12.2024

КОПИЯ ВЕРНА
ОРПЗ м.205 ХАБИТОВ Ж.Ф.

Россельхозбанк
Подпись ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор № 1759251/0580-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с одновременной ипотекой земельного участка)

10

7.9. Любой спор, возникающий по договору рассматривается по месту нахождения Бурятского регионального филиала АО «Россельхозбанк».

Статья 8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

АО "Россельхозбанк"

119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3,
БУРЯТСКИЙ РФ

"РОССЕЛЬХОЗБАНК"

Место нахождения: 670000, Республика
Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, д. 57 Д

ИНН: 7725114488

ОГРН: 1027700342890

БИК: 048142727

№ корсчета, 30101810200000000111,

открытый в ГУ БАНКА РОССИИ по ЦФО

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Доржиева Виктория Валерьевна

Адрес регистрации по месту жительства:
671194, БУРЯТИЯ РЕСП, Селенгинский р-
н, Гусиное Озеро с, Солнечная ул, д. 18,
кв.(офис) 2

Адрес фактического проживания:
670013, БУРЯТИЯ РЕСП, Улан-Удэ г,
Ключевская ул, д. 59, кв.(офис) 26

Паспорт №: серия 81 08 № 261 658

выдан: Отделением УФМС России по
Республике Бурятия в Селенгинском
районе "01" апреля 2009 г.
код подразделения 030-038

Текущий счет Российский рубль (код 810)
№ 40817810059050008075 в АО
«Россельхозбанк»

Кредитор

Начальник отдела розничных продаж

Ефремова Юлия Абрамовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

М.П.

Заемщик

Доржиева Виктория Валерьевна

"Экземпляр данного Договора получил".

И.И.
(подпись)
"18" декабря 2017 г.

Доржиева Виктория Валерьевна
(фамилия, имя, отчество – полностью от руки)

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЕНИЕ ДО №3349/5905
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫЕНКОВ В.В.

БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
33.45/5905 г. Улан-Удэ

06.12.2024

КОПИЯ ВЕРНА

РоссельхозБанк
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Подпись нарушена!

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор № 1759051/0580-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с обремененной ипотекой земельный участок)

11

Приложение 1

к Договору № 1759051/0580-001 об ипотеке (залоге)
жилого дома / помещения с земельным участком
от "18" декабря 2017 года

График погашения кредита (основного долга) и уплаты начисленных процентов

№ платежа	Дата платежа	Сумма основного долга	Сумма начисленных процентов	Общая сумма платежа	Остаток основного долга посл платежа
1	2	3	4	5	6
1.	22/01/2018	7,222.22	12,764.87	19,987.09	1,242,222.2
2.	20/02/2018	7,222.22	11,926.40	19,148.62	1,235,000.0
3.	20/03/2018	7,222.22	10,705.59	17,927.81	1,227,777.8
4.	20/04/2018	7,222.22	11,783.30	19,005.52	1,220,555.5
5.	21/05/2018	7,222.22	11,336.12	18,558.34	1,213,333.3
6.	20/06/2018	7,222.22	11,646.91	18,869.13	1,206,111.1
7.	20/07/2018	7,222.22	11,201.96	18,424.18	1,198,888.9
8.	20/08/2018	7,222.22	11,506.05	18,728.27	1,191,666.7
9.	20/09/2018	7,222.22	11,436.74	18,658.96	1,184,444.4
10.	22/10/2018	7,222.22	11,000.73	18,222.95	1,177,222.2
11.	20/11/2018	7,222.22	11,302.58	18,524.80	1,170,000.0
12.	20/12/2018	7,222.22	10,866.58	18,088.80	1,162,777.8
13.	21/01/2019	7,222.22	11,159.48	18,381.70	1,155,555.6
14.	20/02/2019	7,222.22	11,092.40	18,314.62	1,148,333.3
15.	20/03/2019	7,222.22	9,954.32	17,176.54	1,141,111.1
16.	22/04/2019	7,222.22	10,951.54	18,173.76	1,133,888.9
17.	20/05/2019	7,222.22	10,535.66	17,757.88	1,126,666.7
18.	20/06/2019	7,222.22	10,812.91	18,035.13	1,119,444.5
19.	22/07/2019	7,222.22	10,397.03	17,619.25	1,112,222.2
20.	20/08/2019	7,222.22	10,678.76	17,900.98	1,105,000.0
21.	20/09/2019	7,222.22	10,604.97	17,827.19	1,097,777.8
22.	21/10/2019	7,222.22	10,195.80	17,418.02	1,090,555.6
23.	20/11/2019	7,222.22	10,468.58	17,690.80	1,083,333.4
24.	20/12/2019	7,222.22	10,061.64	17,283.86	1,076,111.1
25.	20/01/2020	7,222.22	10,309.51	17,531.73	1,068,888.9
26.	20/02/2020	7,222.22	10,230.38	17,452.60	1,061,666.7
27.	20/03/2020	7,222.22	9,505.69	16,727.91	1,054,444.5
28.	20/04/2020	7,222.22	10,092.13	17,314.35	1,047,222.3
29.	20/05/2020	7,222.22	9,699.68	16,921.90	1,040,000.0
30.	22/06/2020	7,222.22	9,953.88	17,176.10	1,032,777.8
31.	20/07/2020	7,222.22	9,570.36	16,792.58	1,025,555.6
32.	20/08/2020	7,222.22	9,815.63	17,037.85	1,018,333.4
33.	21/09/2020	7,222.22	9,746.51	16,968.73	1,011,111.2
34.	20/10/2020	7,222.22	9,367.44	16,589.66	1,003,888.9
35.	20/11/2020	7,222.22	9,608.26	16,830.48	996,666.76
36.	21/12/2020	7,222.22	9,231.42	16,453.64	989,444.54
37.	20/01/2021	7,222.22	9,488.97	16,711.19	982,222.32
38.	22/02/2021	7,222.22	9,426.64	16,648.86	975,000.10
39.	22/03/2021	7,222.22	8,456.25	15,678.47	967,777.88
40.	20/04/2021	7,222.22	9,292.49	16,514.71	960,555.66
41.	20/05/2021	7,222.22	8,921.33	16,143.55	953,333.44
42.	21/06/2021	7,222.22	9,149.39	16,371.61	946,111.22

Росс Банк

Залогодержатель

ПЫРИКОВ В.В.

Залогодатель

Договор № 1759051/0580-001 от 05 апреля (договор аренды) от "18" декабря 2017 года
(с единовременной ипотекой земельного участка)

12

43.	20/07/2021	7,222.22	8,789.40	16,011.62	938,889.00
44.	20/08/2021	7,222.22	9,010.76	16,232.98	931,666.78
45.	20/09/2021	7,222.22	8,941.45	16,163.67	924,444.56
46.	20/10/2021	7,222.22	8,585.94	15,808.16	917,222.34
47.	22/11/2021	7,222.22	8,802.82	16,025.04	910,000.12
48.	20/12/2021	7,222.22	8,456.25	15,678.47	902,777.90
49.	20/01/2022	7,222.22	8,664.19	15,886.41	895,555.68
50.	21/02/2022	7,222.22	8,594.88	15,817.10	888,333.46
51.	21/03/2022	7,222.22	7,702.74	14,924.96	881,111.24
52.	20/04/2022	7,222.22	8,458.49	15,680.71	873,889.02
53.	20/05/2022	7,222.22	8,116.39	15,338.61	866,666.80
54.	20/06/2022	7,222.22	8,317.63	15,539.85	859,444.58
55.	20/07/2022	7,222.22	7,982.24	15,204.46	852,222.36
56.	22/08/2022	7,222.22	8,179.00	15,401.22	845,000.14
57.	20/09/2022	7,222.22	8,114.16	15,336.38	837,777.92
58.	20/10/2022	7,222.22	7,781.01	15,003.23	830,555.70
59.	21/11/2022	7,222.22	7,971.06	15,193.28	823,333.48
60.	20/12/2022	7,222.22	7,649.09	14,871.31	816,111.26
61.	20/01/2023	7,222.22	7,832.43	15,054.65	808,889.04
62.	20/02/2023	7,222.22	7,763.12	14,985.34	801,666.82
63.	20/03/2023	7,222.22	6,949.24	14,171.46	794,444.60
64.	20/04/2023	7,222.22	7,624.49	14,846.71	787,222.38
65.	22/05/2023	7,222.22	7,311.46	14,533.68	780,000.16
66.	20/06/2023	7,222.22	7,490.34	14,712.56	772,777.94
67.	20/07/2023	7,222.22	7,177.31	14,399.53	765,555.72
68.	21/08/2023	7,222.22	7,347.24	14,569.46	758,333.50
69.	20/09/2023	7,222.22	7,280.16	14,502.38	751,111.28
70.	20/10/2023	7,222.22	6,976.07	14,198.29	743,889.06
71.	20/11/2023	7,222.22	7,139.30	14,361.52	736,666.84
72.	20/12/2023	7,222.22	6,841.92	14,064.14	729,444.62
73.	22/01/2024	7,222.22	6,988.33	14,210.55	722,222.40
74.	20/02/2024	7,222.22	6,916.88	14,139.10	715,000.18
75.	20/03/2024	7,222.22	6,401.79	13,624.01	707,777.96
76.	22/04/2024	7,222.22	6,774.17	13,996.39	700,555.74
77.	20/05/2024	7,222.22	6,493.21	13,715.43	693,333.52
78.	20/06/2024	7,222.22	6,635.92	13,858.14	686,111.30
79.	22/07/2024	7,222.22	6,354.97	13,577.19	678,889.08
80.	20/08/2024	7,222.22	6,502.13	13,724.35	671,666.86
81.	20/09/2024	7,222.22	6,428.55	13,650.77	664,444.64
82.	21/10/2024	7,222.22	6,154.28	13,376.50	657,222.42
83.	20/11/2024	7,222.22	6,292.53	13,514.75	650,000.20
84.	20/12/2024	7,222.22	6,020.49	13,242.71	642,777.98
85.	20/01/2025	7,222.22	6,162.93	13,385.15	635,555.76
86.	20/02/2025	7,222.22	6,099.59	13,321.81	628,333.54
87.	20/03/2025	7,222.22	5,446.70	12,668.92	621,111.32
88.	21/04/2025	7,222.22	5,960.97	13,183.19	613,889.10
89.	20/05/2025	7,222.22	5,703.84	12,926.06	606,666.88
90.	20/06/2025	7,222.22	5,822.34	13,044.56	599,444.66
91.	21/07/2025	7,222.22	5,567.44	12,789.66	592,222.44
92.	20/08/2025	7,222.22	5,685.95	12,908.17	585,000.22
93.	22/09/2025	7,222.22	5,614.40	12,836.62	577,778.00
94.	20/10/2025	7,222.22	5,370.68	12,592.90	570,555.78

ОССАЛЬКОЗБАНК

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Подпись:

ПРАВЛЕНИЕ
БФ «ОССАЛЬКОЗБАНК»
ИМЕНКО В.В.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ИМЕНКО В.В.

Договор № 1755051/0580-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с одновременной ипотекой земельного участка)

13

95.	20/11/2025	7,222.22	5,475.77	12,697.99	563,333.56
96.	22/12/2025	7,222.22	5,232.06	12,454.28	556,111.34
97.	20/01/2026	7,222.22	5,341.61	12,563.83	548,889.12
98.	20/02/2026	7,222.22	5,267.83	12,490.05	541,666.90
99.	20/03/2026	7,222.22	4,695.44	11,917.66	534,444.68
100.	20/04/2026	7,222.22	5,129.20	12,351.42	527,222.46
101.	20/05/2026	7,222.22	4,896.67	12,118.89	520,000.24
102.	22/06/2026	7,222.22	4,990.58	12,212.80	512,778.02
103.	20/07/2026	7,222.22	4,766.98	11,989.20	505,555.80
104.	20/08/2026	7,222.22	4,851.95	12,074.17	498,333.58
105.	21/09/2026	7,222.22	4,782.64	12,004.86	491,111.36
106.	20/10/2026	7,222.22	4,563.52	11,785.74	483,889.14
107.	20/11/2026	7,222.22	4,644.01	11,866.23	476,666.92
108.	21/12/2026	7,222.22	4,427.13	11,649.35	469,444.70
109.	20/01/2027	7,222.22	4,507.62	11,729.84	462,222.48
110.	22/02/2027	7,222.22	4,436.07	11,658.29	455,000.26
111.	22/03/2027	7,222.22	3,948.64	11,170.86	447,778.04
112.	20/04/2027	7,222.22	4,301.92	11,524.14	440,555.82
113.	20/05/2027	7,222.22	4,091.74	11,313.96	433,333.60
114.	21/06/2027	7,222.22	4,158.82	11,381.04	426,111.38
115.	20/07/2027	7,222.22	3,959.82	11,182.04	418,889.16
116.	20/08/2027	7,222.22	4,020.19	11,242.41	411,666.94
117.	20/09/2027	7,222.22	3,950.87	11,173.09	404,444.72
118.	20/10/2027	7,222.22	3,756.35	10,978.57	397,222.50
119.	22/11/2027	7,222.22	3,812.25	11,034.47	390,000.28
120.	20/12/2027	7,222.22	3,626.66	10,848.88	382,778.06
121.	20/01/2028	7,222.22	3,667.14	10,889.36	375,555.84
122.	21/02/2028	7,222.22	3,594.46	10,816.68	368,333.62
123.	20/03/2028	7,222.22	3,300.12	10,522.34	361,111.40
124.	20/04/2028	7,222.22	3,456.21	10,678.43	353,889.18
125.	22/05/2028	7,222.22	3,277.83	10,500.05	346,666.96
126.	20/06/2028	7,222.22	3,322.42	10,544.64	339,444.74
127.	20/07/2028	7,222.22	3,144.04	10,366.26	332,222.52
128.	21/08/2028	7,222.22	3,179.71	10,401.93	325,000.30
129.	20/09/2028	7,222.22	3,112.82	10,335.04	317,778.08
130.	20/10/2028	7,222.22	2,943.35	10,165.57	310,555.86
131.	20/11/2028	7,222.22	2,972.34	10,194.56	303,333.64
132.	20/12/2028	7,222.22	2,809.57	10,031.79	296,111.42
133.	22/01/2029	7,222.22	2,839.11	10,061.33	288,889.20
134.	20/02/2029	7,222.22	2,777.02	9,999.24	281,666.98
135.	20/03/2029	7,222.22	2,441.63	9,663.85	274,444.76
136.	20/04/2029	7,222.22	2,633.92	9,856.14	267,222.54
137.	21/05/2029	7,222.22	2,481.88	9,704.10	260,000.32
138.	20/06/2029	7,222.22	2,497.53	9,719.75	252,778.10
139.	20/07/2029	7,222.22	2,347.72	9,569.94	245,555.88
140.	20/08/2029	7,222.22	2,356.66	9,578.88	238,333.66
141.	20/09/2029	7,222.22	2,287.35	9,509.57	231,111.44
142.	22/10/2029	7,222.22	2,146.49	9,368.71	223,889.22
143.	20/11/2029	7,222.22	2,153.20	9,375.42	216,667.00
144.	20/12/2029	7,222.22	2,012.33	9,234.55	209,444.78
145.	21/01/2030	7,222.22	2,010.10	9,232.32	202,222.56
146.	20/02/2030	7,222.22	1,943.02	9,168.24	195,000.34

ПОДПИСЬ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор № 1759051/0580-001 об ипотеке (залоге недвижимости) от "18" декабря 2017 года
(с одновременной ипотекой земельного участка)

14

147.	20/03/2030	7,222.22	1,690.36	8,912.58	187,778.12
148.	22/04/2030	7,222.22	1,802.16	9,024.38	180,555.90
149.	20/05/2030	7,222.22	1,681.42	8,903.64	173,333.68
150.	20/06/2030	7,222.22	1,663.53	8,885.75	166,111.46
151.	22/07/2030	7,222.22	1,542.79	8,765.01	158,889.24
152.	20/08/2030	7,222.22	1,529.37	8,751.59	151,667.02
153.	20/09/2030	7,222.22	1,455.59	8,677.81	144,444.80
154.	21/10/2030	7,222.22	1,341.56	8,563.78	137,222.58
155.	20/11/2030	7,222.22	1,319.20	8,541.42	130,000.36
156.	20/12/2030	7,222.22	1,207.40	8,429.62	122,778.14
157.	20/01/2031	7,222.22	1,178.33	8,400.55	115,555.92
158.	20/02/2031	7,222.22	1,109.02	8,331.24	108,333.70
159.	20/03/2031	7,222.22	939.09	8,161.31	101,111.48
160.	21/04/2031	7,222.22	970.39	8,192.61	93,889.26
161.	20/05/2031	7,222.22	874.25	8,096.47	86,667.04
162.	20/06/2031	7,222.22	831.77	8,053.99	79,444.82
163.	21/07/2031	7,222.22	737.86	7,960.08	72,222.60
164.	20/08/2031	7,222.22	695.38	7,917.60	65,000.38
165.	22/09/2031	7,222.22	623.83	7,846.05	57,778.16
166.	20/10/2031	7,222.22	541.10	7,763.32	50,555.94
167.	20/11/2031	7,222.22	485.20	7,707.42	43,333.72
168.	22/12/2031	7,222.22	402.47	7,624.69	36,111.50
169.	20/01/2032	7,222.22	350.43	7,572.65	28,889.28
170.	20/02/2032	7,222.22	276.50	7,498.72	21,667.06
171.	22/03/2032	7,222.22	194.00	7,416.22	14,444.84
172.	20/04/2032	7,222.22	142.71	7,364.93	7,222.62
173.	18/05/2032	7,222.62	62.44	7,285.06	0.00
ИТОГО:		1,249,444.46	1,024,498.01	2,273,942.47	

Настоящее Приложение к Договору № 1759051/0580-001 об ипотеке (залоге) жилого дома / помещения с земельным участком от "18" декабря 2017 г. составлено на 4 (четыре) листах в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – для Залогодержателя, двух – для Залогодателя, один – для регистрирующего органа.

Кредитор

Заемщик

Начальник отдела розничных продаж

Доржиева Виктория Валерьевна

Ефремова Юлия Абрамовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЕНИЕ БУ №3340/5005
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Б.В.

БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
33 40/5005 г. Улан-Удэ

06.12.2024

КОПИЯ ВЕРНА

РОССЕЛЬХОЗБАНК
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Ж.Ф.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

Г. Улан-Удэ

Произведена государственная регистрация Ипотеки

Дата регистрации 24.01.2018

Номер регистрации 03:24:011407:49-03/001/2018-5

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав  Бадмасва А.А.
(подпись, м.п.) Ф.И.О.)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

Г. Улан-Удэ

Произведена государственная регистрация Ипотеки

Дата регистрации 24.01.2018

Номер регистрации 03:24:011407:97-03/001/2018-5

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав  Бадмасва А.А.
(подпись, м.п.) Ф.И.О.)



КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3349/5905
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫВИКОВ Б.В.



БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
83 46/5900 Г. УЛАН-УДЭ

06.12.2024

КОПИЯ ВЕРНА
ОРПЗ  ХАБИТУЕВ Ж.Ф.

Россельхозбанк
Подпись нарушена!

Финанс федерального государственного унитарного предприятия
"Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Бурятия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
Административный район	
Город(пос.)	Улан-Удэ
Район города	м. Верхняя Тулунжа, ДНТ «Дорожник»
Улица	35
Дом № <u>24</u>	Строение (корпус) _____ Инвентарный № <u>47616</u>

Планов органа государственного технического учета с внесенными сведениями
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 22 мая 2014

Представитель  Бузлукова Н.Ф.
(Фамилия И.О.)



КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3349/5905
БРФ АО-РОССЕЛЬХОЗБАНК-
ЦЫЕНКОВ Б.В.



СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план	5
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	Полэтажный план	8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Отметки об обследованиях	9

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилое
2	Фактическое использование	жилое
3	Год постройки	2014
4	Общая площадь жилого дома	80
5	Жилая площадь жилого дома	80
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	В свидетельстве общая площадь и этажность указаны по договору купли-продажи

Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО 63349/5903
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫБЕНКОВ Б.В.

Смирнов

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

[illegible]

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО 03349/5205
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫЕНКОВ Б.В.

typical

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



м. Верхняя Тулушка,
ДНТ «Дорожник», д. 35

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Бурятия
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства

		Дата подписи	Адрес Объекта	Лист 1 Листов 1
Исполнитель	Ситникова А. Л.	22.05.2014г.	м. Верхняя Тулушка, ДНТ «Дорожник», д. 35	Масштаб 1:500
Руководитель группы	Бурлакова Н. Ф.	22.05.2014г.		

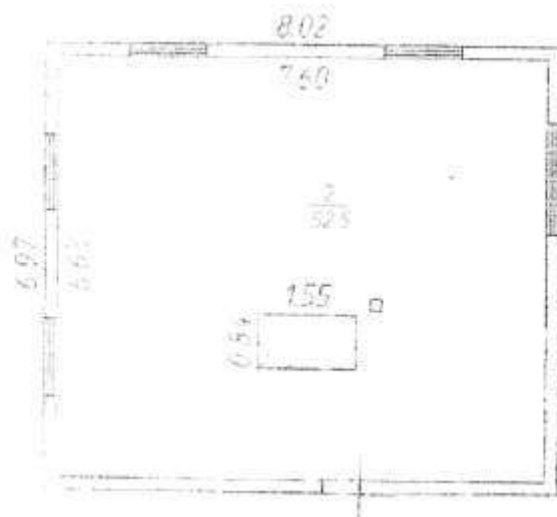
КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3349/5905
БРФ АО-РОССЕЛЬХОЗБАНК-
ЦЫБИКОВ Б.В.

[Handwritten signature]

[illegible]

10/2/81

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3349/5905
БРФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
ЦЫБЕНКОВ Б.В.

Ситникова

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Бурятия
Позэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

		Дата подписи	Адрес Объекта	Лист 1 Листов 1
Исполнитель	Ситникова А. Л.	22.05.2014г. <i>Ситникова</i>	м. Верхняя Тулушка, ДНТ «Дорожник», д. 35	Масштаб 1:100
Руководитель группы	Бурлакова Н. Ф.	22.05.2014г. <i>Бурлакова</i>		

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

[illegible]

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Дата обследования 22.05.2014г.	Шигорина А. М.			
Изготовление копии 22.05.2014г.	Ситникова А. Л.		Бурлакова Н. Ф.	

КОПИЯ ВЕРНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДО №3349/5905
БРФ АО-РОССЕЛЬХОЗБАНК-
ЦЫЕНКОВ Б.В.

Стоявший Андионовский Комитет
ЭНЕРГОГАНТ
Самарский диалог

ПОЛИС № 251485-035-000023
ОБЪЕКТНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Статья опубликована в журнале «Справочник» № 1 (2011) г. 10-11 стр.
 Адрес: Саратовская обл., г. Тольятти, ул. Косихина Мария, д. 61, кв. 37.
 Паспорт: серия 6111 № 486354
 Выход: 01.01.2011 г. 10-11 стр.
 Адрес: Саратовская обл., г. Тольятти, ул. Косихина Мария, д. 61, кв. 37.
 Паспорт: серия 6111 № 486354

Диплом и профессиональный сертификат выданы № 035118-1
Дата выдачи: 14.07.2023 года
Выдан: Аренд: ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

[illegible][illegible]

Высокоприобретатели: наличие по договору, на протяжении жизни или зрелой жизни, который приводит к увеличению суммы выплаты при наступлении пенсионной ответственности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
2 000 000,00	0,002	2 000,00

Пародин и сроки уплаты страховой премии: после получения денежных средств на расчетный счет Страховщика по месту нахождения в Дании № 271475075-000027 от 01.09.2023 г.
Финансовый отдел страховой компании: Штутгарт-00

Доставили Платеж удерживает банк зачисление датирован № 277405-033-960923 от 01.08.2025 г. сберегательный счет на сумму 1000000 руб.

Настоящий Полет действует с 01.08 августа 2025 г. по 10.08 августа 2026 г.
Настоящий Полет строго ограничен сроком в 10 (десять) лет, с даты вступления в силу настоящего приказа.

Нотендлерей (царство) на границе Польши и чешской.

СТРАХОВЩИК:
Директор Дирекции областного страхования
Самарского филиала
ГЛАВКАССТРАХСБАНК

СТРАХОВАТЕЛНО:
Hazardous Marine Animals 068112

44/2019/CPH/PPA/278 - 7 (840) 276 39 45 (46-47); t: samar@wbrnch.werengau.ru | www.wbrnch.werengau.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 августа 2016 г. регистрационный № 0019.

Abstract

Игошина Мария Анатольевна

EJPH 632313036237

включен в реестр СРО «ОФСО»
09.10.2020 г., регистрационный № 863

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства — до 1-го декабря 2018 г. включительно. ООО «СФСО»

Датум: 06.09.2024 г.

Президент

M.A. Cervera

1592

Результат исследования может быть использован для совершенствования деятельности органов государственной власти, в частности органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре секторальных организаций оценщиков
28 декабря 2016 года за № 0317

[illegible]

Фамилия, имя, отчество
Игошина Мария Анатольевна

Дата рождения
14 апреля 1989 года

Председатель комиссии по образованию
Диплом и справке профессионального образования, выданный в 2017 году

Высшее образование: **Правовое**
Получено в 2017 году в государственном образовательном учреждении «Институт профессионального образования» (наименование)

Диплом о профессиональном образовании
2017 году в государственном образовательном учреждении «Институт профессионального образования» (наименование)

Наименование периода обучения по форме Т-1
Наименование: **Финансы и кредит**
Специальность: **Оценка собственности**

Курсовые работы:
Финансовый контроль на предприятии, торговля
Понимание на предприятии, торговля
Внебюджетное - управление, экономика, финансы. Роль в развитии экономики компаний
инвестиционная, оценка

Присутствие: **присутствие, 12 июля, 2017**

Отметка: **не (недостаточно)**
Итоговый квалификационный экзамен по специальности, оценке

Выполнение и защита курсовой квалификационной работы
по теме: «Методы формирования коэффициента капитализации для оценки стоимости недвижимости», 10 июля, 2017

Данный диплом дает право профессиональной деятельности
в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Специальность: **финансы**

Приложение
к ДИПЛОМУ
№ **КО/20-41712**
19/12
(прим. (примечание) (примечание))
29 июля 2012
(дата выдачи)

Выдано
Генеральным директором
института
от **26 июля 2012** года
присутствие
квалификационный
экзамен
по специальности
«Финансы и кредит»

Ведущий **ИЗ**
Директор **В.С. Буккин**
Секретарь **Г**

Специальность: **финансы**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ **035116-1** от **14** июля 20 **23** г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Игошину Марии Анатольевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от **14** июля 20 **23** г. № **306**

Директор **А.С. Буккин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до **14** июля 20 **26** г.



Приложение 4. Фотоматериалы



Рис. 1 Подъездные пути



Рис. 2 Подъездные пути



Рис. 3 Придомовая территория



Рис. 4 Придомовая территория



Рис. 5 Придомовая территория



Рис. 6 Подъездные пути



Рис. 7 Придомовая территория



Рис. 8 Придомовая территория, фасад здания



Рис. 9 Фасад здания



Рис. 10 Фасад здания



Рис. 11 Земельный участок



Рис. 12 Земельный участок



Рис. 13 Фасад здания



Рис. 14 Земельный участок



Рис. 15 Фасад здания



Рис. 16 Земельный участок



Рис. 17 Фасад здания



Рис. 18 Земельный участок



Рис. 19 Земельный участок



Рис. 20 Фасад здания



Рис. 21 Земельный участок, фасад здания



Рис. 22 Земельный участок, уборная



Рис. 23 Входная дверь



Рис. 24 Внутренние помещения



Рис. 25 Внутренние помещения



Рис. 26 Внутренние помещения



Рис. 27 Внутренние помещения



Рис. 28 Внутренние помещения



Рис. 29 Внутренние помещения

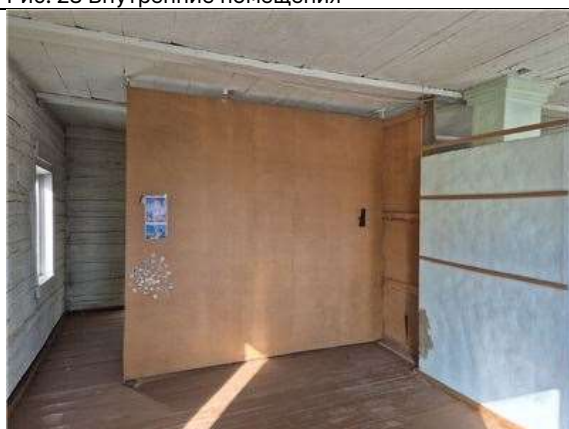


Рис. 30 Внутренние помещения



Рис. 31 Внутренние помещения



Рис. 32 Внутренние помещения



Рис. 33 Внутренние помещения



Рис. 34 Внутренние помещения



Рис. 35 Внутренние помещения



Рис. 36 Внутренние помещения



Рис. 37 Внутренние помещения

РЕГИОНЫ РАБОТЫ БЮРО



ООО «Бюро по оценке имущества» оказывает услуги по оценке движимого, недвижимого имущества, акций, облигаций, нематериальных активов, прав требований с 15 июля 2008 года. За время работы ООО «Бюро по оценке имущества» накопило значительный опыт оказания услуг по оценке как для крупных государственных и коммерческих компаний, так и для физических лиц.

Адрес местонахождения: 410017 г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г. д. 101 помещение 3
ОГРН: 1086454002249, ИНН/КПП: 6454090278 / 645401001,
Контактный телефон: 8 (8452)49-16-69; 8 (8452) 90-44-48
Электронная почта: info@ocenka.vip