



ООО «Оценка инфо»

670000, РБ, г. Улан-Удэ,
ул. Балтахинова, 17 Блок Е, оф. 308

тел: 8(3012) 21-83-12
35-80-81, 60-94-11

ОТЧЕТ № 145-2/23

Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	23 мая 2023 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	26 мая 2023 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 49 от 24.05.2023 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена».
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ

2023 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 49 от 24.05.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа», в составе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Номер дома и квартиры
1	03:24:022503:211	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», площадь объекта 378,5 кв.м.	Квартира, назначение: жилое, дом № 4 кв. 2
2	03:24:022503:284	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», площадью объекта 404,2 кв.м.	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке (далее по тексту – Отчет), а только предваряет его.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в Отчете (Раздел 2). Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **23.05.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 23.05.2023 г. по 26.05.2023 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность.

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка жилой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости (<https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, <https://www.domofond.ru/prodazha-nedvizhimosti-ulan-ude-c264>).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 23.05.2023 г.

Вид стоимости: справедливая стоимость объектов оценки, соответствующей Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13.

Цель и задачи проведения оценки: определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 23.05.2023 г.

Дата составления Отчета: 26.05.2023г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

26 340 000

(двадцать шесть миллионов триста сорок тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Площадь оцениваемых помещений	Описание объекта оценки	Номер дома и квартиры	Справедливая стоимость руб.
1	378,5	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211	Квартира, назначение: жилое, дом № 4 кв. 2	12 740 000
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3	13 600 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями 19.12.2022г.); Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с 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) (далее - Федеральный закон), в том числе : федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#));



федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II); федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III); федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV); федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V); федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI); ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Свод стандартов 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

26.05.2023 г.



Ц.А. Бадмацыренова



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	16
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации	18
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	20
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости	21
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.	29
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	30
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода	30
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	31
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемых жилых помещений	31
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения	32
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	36
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	37
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	38
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	38
Приложение № 1 Список использованных нормативно-методических материалов.	38
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	39
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика	44
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком	50
Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах	86

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	145-2/23 от 26.05.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 49 от 24.05.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Жилые помещения расположенные по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа».
Информация, идентифицирующая объект оценки	1. Квартира – Таунхаус , без отделки , по адресу Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211, площадь 378,5 кв.м. 2. Квартира – Таунхаус , без отделки , по адресу Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284, площадь 404,2 кв.м.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Обременения, ограничения, правоприязания	Доверительное управление , на Квартиру 4-2 обременения отсутствуют.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	23.05.2023 г.
Период проведения работ	23.05. - 26.05.2023 г.
Дата составления Отчета	26.05.2023 г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН от 20.03.2018 г. дом № 10, кв. 3. . - Копия Технического плана -Копия Выписки из ЕГРН от 03.06.2022г. .Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости. Дом № 4, кв. 2. - Копия Выписки из ЕГРН от 29.11.2022г. - Копия технического плана .
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №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)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	26 340 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	26 340 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 49 от 24.05.2023 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»; в составе - Жилое помещение, общей площадью 378,5 кв.м., с кадастровым номером: 03:24:022503:211, по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», дом № 4, кв. 2. - Жилое помещение, общей площадью 404,2 кв.м, с кадастровым номером: 03:24:022503:284, по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», дом № 10, кв.3.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность на основании Выписок из ЕГРН на объекты недвижимого имущества.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление на основании Выписок из ЕГРН на объекты недвижимого имущества. На квартиру 4-2 обременения отсутствуют.
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Характеристика объекта оценки	Рассматриваемые жилые помещения расположены, в многоквартирных жилых домах – Таунхаусы. год завершения строительства 2014 (согласно публичной кадастровой карте). Все Таунхаусы входящие в состав объектов оценки, расположены в пределах городской черты, на окраине города с лесным массивом. Территория Клубного Жилого Комплекса «Европа» находится под охраной, полностью огорожена, имеет свой сад. Рассматриваемые объекты в составе оценки имеют черновую внутреннюю отделку, снаружи облицовочные материалы под каменный, кирпичный вид.
Состав объекта оценки	Объекты двухэтажные с подвалом а так же имеется гараж на 2 машины, и прилегающие к дому приусадебные участки, территория огорожена небольшим декоративным забором или оградкой. Хорошие подъездные пути к каждому виду жилого помещения.
Вид объекта оценки	Недвижимое имущество – сегмент рынка жилой недвижимости
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 25.11.2022г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники) Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ))
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	23.05.2023 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО

этим ограничения	«Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления .
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	- Копия Выписки из ЕГРН от 20.03.2018 г. дом № 10, кв. 3. . - Копия Технического плана -Копия Выписки из ЕГРН от 03.06.2022г. .Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости. Дом № 4, кв. 2. - Копия выписки из ЕГРН от 29.11.2022г. - Копия технического плана .
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича , действующего на основании Устава

РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.
----------------------------	--

Таблица 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 22840B4FC0009.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиками, участвующими в работе по оценке объекта оценки и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

В соответствии с заданием на оценку Оценщики, проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как *в соответствии с заявлением Заказчика*. Исполнитель и Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

При этом Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, правоустанавливающие документы, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой жилые квартиры (Таунхаусы). Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Оценщик, при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

Наиболее часто термин «справедливая стоимость» употребляется для реализации целей Центрального Банка Российской Федерации и для целей учета в соответствии с МСФО с использованием следующих определений:

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании данных. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

При наличии рынка объектов оценки с наблюдаемыми данными справедливая стоимость может быть определена одним подходом- сравнительным, а при отсутствии достоверной рыночной информации следует использовать ненаблюдаемые исходные данные и применять другие подходы.

Оценщик, участвовавший в работе, исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Если в источнике информации, используемой оценщиком при проведении расчетов, не указан вид права, данное право принимается по умолчанию, как право собственности.

Объект оценки оценивается при Допущении о том, что он свободен от каких-либо ограничений, обременений, даже при их регистрации и указании в правоустанавливающих документах (раздел III, п.7, ФСО №7). Права, учитываемые при оценке объекта оценки: виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена из предоставленных Заказчиком документов, из открытых источников информации, действительных на дату оценки, что подтверждается ссылками на источники информации. Предполагается, что информация, содержащаяся в документах на объект оценки, является достоверной. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов объекта оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

Суждение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных концентраций токсических и опасных веществ не присутствует внутри или на объектах имущества, входящего в состав оцениваемого имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость. Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 разд. III «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в расчетах и анализе рынка недвижимости, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости, приведенное в Отчете, относится к оцениваемому объекту целиком, и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Исполнитель и Оценщики, участвующие в работе, сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Исполнителя и Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

Мнение Оценщиков относительно стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.

Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Исполнителя и Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

От Оценщиков не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. Редакции 31.07.2020г.); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, Сводом стандартов оценки Русское общество оценщиков СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандарты.

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости

В соответствии с Определением задания на оценку (п. 1.1 Раздела 1) и планируемым использованием результатов оценки, целью настоящего Отчета является определение справедливой стоимости объектов оценки.

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении

¹ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/

стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, которые используют участники рынка, в случае его потенциальной покупки или продажи.

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

(а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(б) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

«Рыночная стоимость объекта оценки – есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В соответствии с Международными Стандартами Оценки **наилучшее и наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Недвижимость (недвижимое имущество) — земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жильё и нежилые помещения.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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.

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

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. 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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики

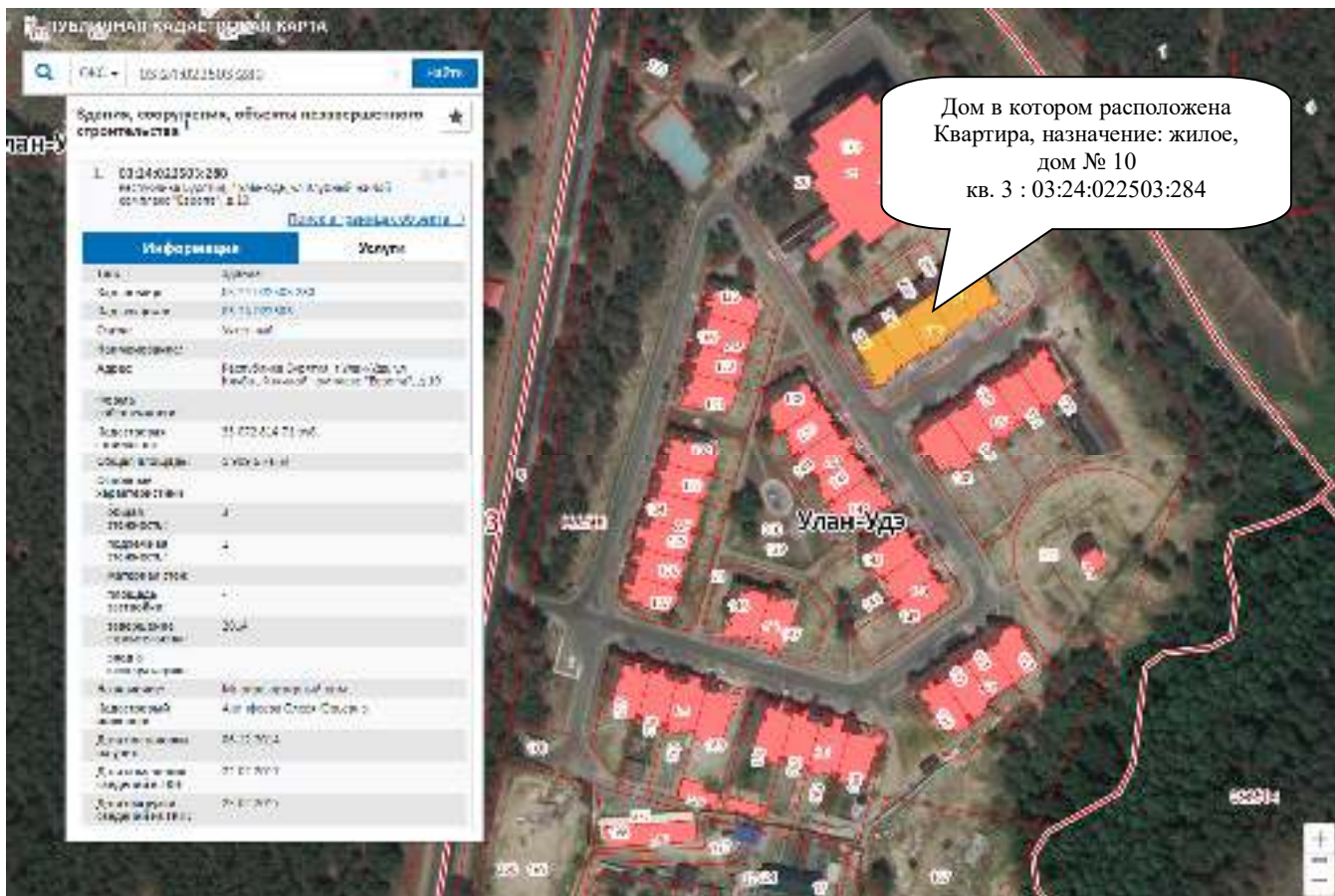


Рис. 1. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемых объектов оценки



Рис. 1. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемых объектов оценки



Рис. 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов



Рис. 3. Схема расположения жилых домов в КЖК Европа

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики объектов

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Квартира площадью 404,2 кв.м.		
Наименование по кадастровому паспорту	Квартира	Кадастровый паспорт
Наименование по Свидетельству	Квартира/ жилое помещение	Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 3	Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Кадастровый номер	03:24:022503:284	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Год постройки	2014	Информация заказчика. Данные с публичной кадастровой карты
Этаж, на котором находится объект оценки	1, 2, подвал	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Общая полезная площадь, кв.м.	404,2	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Текущее использование	Не используется	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании осмотра
Квартира площадью 378,5 кв.м.		
Наименование по кадастровому паспорту	Квартира	Выписка из ЕГРН 03.12.2021г.
Наименование по Выписке	Жилое помещение / квартира	Выписка из ЕГРН 03.12.2021г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 4, кв. 2	Выписка из ЕГРН 03.12.2021г.
Кадастровый номер	03:24:022503:211	Выписка из ЕГРН 03.12.2021г.
Год постройки	2013	Информация с публичной кадастровой карты ²
Этажность	1, 2, подвал	Выписка из ЕГРН 03.12.2021г.
Общая полезная площадь, кв.м.	378,5	Выписка из ЕГРН 03.12.2021г.
Текущее использование	Не используется	Данные на основании фотографий
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании фотографий
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка кирпичом и декоративной плиткой (хорошее)	Данные на основании фотографий
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании фотографий

²<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.875332943619775,107.66259396168596/20/@5w3tqxnbj?text=03%3A24%3A022503%3A208&type=5&opened=3%3A24%3A22503%3A208>

Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании фотографий

Таблица 5а. Описание оцениваемых жилых помещений

Помещение	Описание
Квартира, назначение: жилое, дом № 4 кв. 2. 03:24:022503:211	Рассматриваемый Таунхаус с черновой отделкой. Стены и полы довольно ровные без явных изъянов, лестницы сделаны в черновом варианте из дерева, внешняя отделка из хороших материалов.
Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3: 03:24:022503:284	Рассматриваемый Таунхаус с черновой отделкой. Стены и полы довольно ровные без явных изъянов, лестницы сделаны в черновом варианте из дерева, внешняя отделка из хороших материалов.

Таблица 6. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя, вблизи расположенном окружении, находятся небольшие продуктовые магазины, загородные рестораны (Ресторанчо, Максим), дома отдыха, различные кафе и базы для отдыха. Так же в данном районе имеется Детский сад 143 Золотая Рыбка.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район считается благоприятным, так как он расположен вблизи лесного массива, различных ручьев, так же по данному району расположен : Этнографический музей народов Забайкалья, Детский оздоровительный центр иппотерапии и верховой езды, центр отдыха orange house, Дальше по трассе так же в районе Верхней Березовки расположен : Центр Восточной медицины.

2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц

Объект оценки является недвижимым имуществом, поскольку имеет признаки, перечисленные в ст. 130 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст.223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п.1 ст.2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Недвижимое имущество в составе жилых помещений

Жилые помещения, входящие в оцениваемый объект недвижимости, не принадлежат Заказчику. Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц по оцениваемым объектам недвижимости приведен ниже в таблице 7.

Таблица 7. Собственник объектов оценки

Объект оценки	Собственность	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) прав
Недвижимое имущество расположенное по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»:	Правообладатель подтвержден выписками из ЕГРН (Приложения к отчету)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	долевая собственность	Доверительное управление

Существующие ограничения (обременения права) зарегистрировано Доверительное управление согласно свидетельствам о государственной регистрации права.

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объекты оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под запрещением не состоят, свободны от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

Вывод: На основании осмотра можно сделать вывод, что здания в котором расположены оцениваемые квартиры находится в хорошем состоянии, не имеется трещин и других технических характеристик, которые могли бы повлиять на объекты в худшую сторону. Местоположение оценивается как хорошее, помимо того, что КЖК Европа расположен почти на окраине города, рядом с лесным массивом, рядом пролегает автодорога, что говорит о том, что транспортная доступность хорошая, хорошие подъездные пути как для личного автотранспорта, так и для маршрутного такси, рядом имеется остановка общественного транспорта, в данном районе по маршруту ходит школьный автобус.

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование объекта недвижимости, которое является физически и финансово осуществимым, юридически возможным, целесообразным с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость будет максимальной.

Заключение о наилучшем использовании и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объекта недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самого объекта недвижимости.

Физическая и финансовая осуществимость: рассматриваются только те способы использования объекта, которые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Финансовая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае все рассматриваемые свойства анализа, не противоречат использованию оцениваемой недвижимости, так как объекты представляют собой жилые помещения, которые не требуют капитального внешнего ремонта, внутренняя отделка черновая, что дает сделать внутренний ремонт по любому усмотрению, законодательно данную недвижимость невозможно использовать иначе, так как использование подобной недвижимости под нежилое, экономически нецелесообразно.

Соответственно наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемой недвижимости, будет существующее использование и назначение, согласно документации как –Жилое помещение - Таунхаус.

3. Таунхаусы, в том числе

Таунхаус - квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

42

Рис. 4. Классификация жилых домов. Справочник оценщика недвижимости.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости – является существенной составляющей национальной экономики и представляет собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению недвижимостью. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости.

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ политического и социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации

Минэкономики улучшило большинство прогнозных показателей на 2022 год. Спад экономики теперь ожидается на уровне 4,2 против 7,8% ранее, а реальных доходов — на 2,8 против 6,8%. Прогноз для ВВП на следующий год, наоборот, ухудшился.³

Минэкономразвития разработало проект прогноза социально-экономического развития России на 2022–2025 годы, он вынесен на заседание бюджетной комиссии. Это вторая версия макроэкономических ожиданий из подготовленных ведомством в этом году. По сравнению со сценарными условиями, представленными в мае, Минэкономразвития значительно улучшило прогноз по динамике ВВП в текущем году, инфляции, инвестициям и реальным располагаемым доходам. Пик спада экономики придется на 2023 год, оценивает ведомство.

Двухлетний спад.

Минэкономразвития по-прежнему ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет сжиматься — на 4,2 и 2,7% соответственно — и только в 2024 году вернется к росту (на 3,7%). В мае ведомство прогнозировало сокращение ВВП на 7,8 и 0,7% в текущем и следующем годах. Ухудшение прогноза на 2023 год связано с тем, что в первом квартале 2022-го экономика демонстрировала очень высокие показатели, и это создало высокую базу, пояснил журналистам логику ведомства федеральный чиновник. В целом же, по его словам, резкого спада, который прогнозировали многие аналитики весной, удалось избежать, траектория движения оказалась значительно более плавной. «Нижняя точка спада ожидается ведомством в конце первого —

³ <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>

начале второго квартала 2023 года. В 2024–2025 годах Минэкономразвития закладывает восстановление экономики, выход на докризисный уровень (средний показатель ВВП 2021 года) произойдет к концу 2025 года».

В феврале 2023⁴ года на потребительском рынке рост цен в ежемесячном выражении замедлился до 0,46% м/м. В годовом выражении темпы снизились до 10,99% г/г. Темпы продовольственной инфляции снизились (0,79% м/м) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (6,69% м/м) и снижения цен на остальные продукты питания (-0,03% м/м). В секторе непродовольственных товаров зафиксирована дефляция (снижение цен на -0,08% м/м). В секторе услуг рост цен замедлился до 0,72% м/м. На неделе с 28 февраля по 6 марта 2023 г. цены не изменились (0,00%). В годовом выражении рост цен замедлился до 9,43% г/г. На отчетной неделе продолжили снижаться цены на продовольственные товары (-0,13%) за счет продолжающегося удешевления плодоовощной продукции, на остальные продукты питания рост цен возобновился умеренными темпами (0,05%). В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,06% на фоне удорожания легковых автомобилей отечественной марки. В секторе услуг рост цен также возобновился после дефляции на прошлой неделе (0,10%) на фоне удорожания санаторно-оздоровительных услуг и замедления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция в феврале.

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2023 г. составила 0,46% м/м (январь 2023 г.: 0,84% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,19% м/м SA2 (0,41% м/м SA месяцем ранее). Годовые темпы продолжили снижаться – до 10,99% г/г (в январе: 11,77% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,79% м/м после 1,32% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – рост цен на 0,24% м/м SA (0,51% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен замедлился (6,69% м/м после 11,38% м/м в январе). На остальные продукты питания цены снизились (-0,03% м/м) после незначительного роста цен в январе (0,06% м/м). Ускорилось снижение цен на мясопродукты, возобновилось снижение цен на масложировую продукцию, муку, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, сахар. Вместе с тем продолжили расти цены на хлеб и хлебобулочные изделия, молоко и молочную продукцию, возобновился рост цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2023 г. зафиксирована дефляция (-0,08% м/м после 0,21% м/м в январе, с исключением сезонного фактора цены снизились на -0,13% м/м SA после 0,14% м/м SA месяцем ранее). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились (-0,11% м/м после роста на 0,21% м/м в январе). Возобновилось снижение цен на телерадиотовары, средства связи, моющие и чистящие средства, ускорилось удешевление электротоваров и других бытовых приборов, строительных материалов. На легковые автомобили рост цен замедлился за счет снижения темпов роста цен на поддержанные автомобили иностранной марки.

4. В секторе услуг в феврале 2023 г. рост цен замедлился до 0,72% м/м после 1,01% м/м в январе. С исключением сезонного фактора – рост на 0,53% м/м SA после 0,64% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на бытовые услуги, медицинские, услуги организаций культуры, санаториев, подешевели услуги страхования. Вместе с тем выросли цены на услуги зарубежного туризма, услуги гостиниц и экскурсионные услуги. На услуги пассажирского транспорта цены выросли за счет удорожания авиабилетов, при этом на железнодорожном транспорте цены снизились.

Потребительская инфляция с 28 февраля по 6 марта.

1. За неделю с 28 февраля по 6 марта цены не изменились (0,00%).

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,13% (снижение на -0,10% недель ранее) за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-2,02% после -0,80% недель ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов цены выросли после дефляции недель ранее (0,05% после -0,09%). Продолжили снижаться цены на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, вместе с тем возобновился рост цен на масла и жиры, муку, дорожают молоко и молочная продукция, сахар, яйца, хлеб и хлебобулочные товары.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен возобновился (0,06% после 0,00% на предыдущей неделе). Легковые автомобили подорожали на 0,46% за счет удорожания отечественных автомобилей. При этом ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,72% после снижения на -0,69% недель ранее), строительные материалы (-0,38% после -0,21%), подешевели обувь, одежда и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе цены выросли на 0,10% после снижения на -0,09% недель ранее. Возобновился рост цен на туристические услуги (0,18% после снижения на -1,36%) при замедлении удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и росте цен на услуги санаториев. Также несколько ускорился рост цен на бытовые услуги (0,13% после 0,11% недель ранее), за счет роста цен парикмахерских услуг в женском зале и удорожания мойки автомобилей.

Мировые рынки

5. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на -0,6% м/м и на -8,1% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров. Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-3,2% м/м), молочная продукция (-2,7% м/м). Незначительно подешевели зерновые (-0,1% м/м) и мясо (-0,1% м/м). С другой стороны, отмечается удорожание сахара (на 6,9%). На неделе с 28 февраля по 6 марта на мировых рынках продовольствия стоимость увеличилась на 1,2% (-2,3% недель ранее). В годовом выражении в марте цены снизились на -14,9% г/г. На рассматриваемой неделе подешевели пшеница в Чикаго (-1,3%) сахар-сырец (-5,4%) и свинина (-2,0%). После снижения на прошлой неделе, выросла стоимость кукурузы (на 1,4%), белого сахара (3,3%), соевых бобов (3,3%), а также пальмового (10,5%) и соевого (1,1%) масел. Продолжили расти цены на говядину (1,2%). Стабилизировались котировки на канадский рапс и пшеницу во Франции.

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/03f2b557282677c3709cb5df9c03b622/10032023.pdf>

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,4% (-2,2% недель ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-1,2%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в марте снижение цен составило -53,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов котировки варьировались от 1,2% до 8,6% (от -2,9% до +1,4% недель ранее). После снижения на прошлой неделе выросли цены на железную руду (2,8%) и металлический прокат (1,2%). Цены на лом черных металлов (8,6%) и арматуру (7,4%) увеличились в цене на отчетной неделе. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов цены немного скорректировались вниз на -0,2% (-4,8% недель ранее) за счет снижения стоимости никеля (-1,1%). Котировки на алюминий увеличились (+0,8%). Цены на медь стабилизировались. В годовом выражении в марте стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,6% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Январь – февраль 2023 года.⁵

В январе 2023 г. экономика продолжала восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В поквартальном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилось до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

8. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – марте 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 95,8 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 111,9 %, обрабатывающих производствах – 82,6 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 102,7 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 119,8 %.

Объём производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

⁶ <https://www.gks.ru/region/docl1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01250r.htm>

населения) в январе – марте 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2549,3 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,3 %.

На конец марта 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 371,5 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 143,1 (на 3,5 % меньше), поголовье свиней – 173,9 (на 25,7 % больше), овец и коз – 320,4 (на 0,2 % больше), птицы – 480,9 тыс. голов (на 5,4 % больше).

В январе – марте 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 10,4 тыс. тонн, что на 13,2 % больше уровня января – марта 2022 года, молока – 9,2 тыс. тонн (снижение на 7,1 %), яиц – 21,1 млн. штук (на 6,0 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – марте 2023 года составил 5972,3 млн. рублей или 87,8 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – марта 2022 года. В январе – марте 2023 года на территории республики введен в эксплуатацию 641 жилой дом (2805 квартир) общей площадью 185,5 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья составил 193,3 %.

Оборот розничной торговли в январе – марте 2023 года составил 61,9 млрд. рублей или 100,0 % (в сопоставимых ценах) к январю – марту 2022 года.

Индекс потребительских цен в марте 2023 года к марту 2022 года составил 102,2 %, в том числе на продовольственные товары – 101,1 %, непродовольственные товары – 100,2 %, услуги – 108,9 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в феврале 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 53546,3 рублей, что больше на 17,6 % по сравнению с февралем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2023 года соответствовала 106,1 % к уровню февраля 2022 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 апреля 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 апреля 2022 года на 92,2 %, по сравнению с 1 марта 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,5 тыс. человек или 65,0 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – феврале 2023 года в республике родилось 1608 человек, умерло – 1928, естественная убыль составила 320 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 9,3 %) и числа умерших (на 21,2 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2023 года составила 395,9 тыс. человек или 40,6 % от общей численности населения республики. Из них 367,3 тыс. человек были заняты в экономике республики и 28,6 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 48,6 %, уровень безработицы – 7,2 %. Уровень общей безработицы в феврале 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 6,5 % в возрасте 15 лет и старше.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,5 тыс. человек или 65,0 % к соответствующему периоду 2022 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,6 %.

Безработица. В феврале 2023 года, по предварительным данным, 28,6 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше или 7,2 % численности рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной организации труда).

К концу марта 2023 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 3,1 тыс. человек, не занятых трудовой деятельностью, из них 2,5 тыс. человек имели статус безработного.

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону.

Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи, а также земельные участки в черте и за пределами города, предназначенные для строительства жилья или для занятий огородничеством частными лицами. Сделки с недвижимостью подчиняются Жилищному кодексу РФ. В нём определено понятие жилищного фонда как совокупности всех жилых помещений. Закон гласит, что жилым помещением можно пользоваться только по назначению. Поэтому устроить офис в купленной вами квартире будет невозможно без обращения в государственные органы для проведения специальной процедуры вывода её из жилищного фонда. Эту процедуру называют также переводом недвижимости из жилого фонда в нежилой. Поскольку жилищный (жилой) фонд является достоянием государства, оно очень неохотно идет на его сокращение, и получить необходимое разрешение совсем непросто.

Структура рынка жилой недвижимости весьма неоднородна. На основе различных критериев внутри него можно выделить сегменты, характеризующиеся собственными моделями поведения. Так, по целям

приобретения жилья рынок можно разделить на потребительский и инвестиционный сегменты. Для потребительского сегмента целью покупателей жилья является изменение параметров потребительского выбора, сопровождающееся улучшением (иногда ухудшением) жилищных условий. Жилье, приобретаемое в потребительских целях, приносит его владельцу пользу. На инвестиционном сегменте жилье рассматривается как актив, способный приносить спекулятивный доход (при продаже) либо ренту (при сдаче жилья в аренду).

На рынке жилой недвижимости выделяются два сегмента: первичный и вторичный. Первичный рынок жилой недвижимости представляет собой часть рынка жилой недвижимости, на котором продаваемые объекты (частные жилые дома или квартиры в строящихся или только что сданных в эксплуатацию домах) еще не эксплуатировались по назначению, и права собственности на такие объекты еще не зарегистрированы в уполномоченном государственном органе. После сдачи объекта жилой недвижимости в эксплуатацию застройщик обязан оформить право собственности на него, и с момента получения свидетельства о государственной регистрации права собственности данный объект является предметом сделок уже в сегменте вторичного рынка жилья. Вторичный рынок жилой недвижимости охватывает оставшуюся часть рынка жилой недвижимости – здесь представлены объекты жилой недвижимости, уже имеющие «историю»: предыдущих собственников.

Предложение в первичном сегменте рынка жилья представлено многоквартирными новостройками следующих типов:

а) панельные дома, возведенные из блоков; квартиры в которых стандартные планировки, невысокие потолки и не самые лучшие эксплуатационные характеристики;

б) монолитные дома, возведенные посредством заливки бетонной смеси в заранее установленную опалубку; в квартирах таких строений ровные стены, потолки и полы, перепланировка практически невозможна; сами дома строятся преимущественно по индивидуальным проектам, конструкции таких домов наиболее устойчивые и прочные;

в) монолитно-кирпичные дома, имеющие каркас из железобетона, по наружной стороне отделанный кирпичом, – отличаются более длительным сроком эксплуатации (от 100 лет и выше), сокращенными сроками возведения, свободной планировкой и высокими потолками, равномерным оседанием при проседании грунта в первые годы после возведения (не образуются трещины, как в панельных домах) и др.

г) кирпичные дома, являющиеся наиболее дорогостоящими, однако отличаются высокой тепло- и звукоизоляцией, удобной планировкой, возможностью перепланировки, высокими потолками и др.;

д) каркасно-блочные дома, возводятся из специального каркаса, в который встраиваются блоки из различных материалов; отличаются нестандартной планировкой, имеют «дышащие» стены, редко деформируются и покрываются трещинами;

е) блочные дома, возведенные из шлакобетонных и керамзитобетонных блоков, скрепленных цементным раствором, с облегченными многпустотными железобетонными плитами; отличаются дешевой строительством, невозможностью перепланировки, невысокая звукоизоляция.

Предложение в сегменте первичного рынка жилья в малоэтажном строительстве представлено домами, возводимыми как по традиционной технологии (деревянная рубка, оцилиндрованное бревно, клееный брус, кирпич), так и по современным технологиям (каркасное домостроение, монолитное домостроение с применением несъемной опалубки, технология теплоэффективных блоков).

Предложение в сегменте вторичного рынка жилья в основном представлено многоквартирными жилыми домами, которые, объединяются в четыре условные категории:

1. Престижные – к ним относят современные кирпичные дома, построенные по индивидуальным проектам, а также «сталинские» дома с высокими потолками, расположенные в историческом центре;

2. Массовые – к ним относят современные блочные и панельные дома высотой обычно 9, 10, 12, 14, 17 этажей в различных районах города;

3. Пятиэтажки старого жилого фонда – к ним относят панельные, блочные и кирпичные дома, чаще всего без лифта и мусоропровода;

4. Элитные дома улучшенной планировки, имеющие уникальные архитектурно-художественные решения.

Таким образом, сегментация рынка жилой недвижимости может производиться по различным признакам в зависимости от задач исследования: целям приобретения жилья, первичности (вторичности) вхождения на рынок, особенностям введения в эксплуатацию объектов жилой недвижимости и регистрации прав собственности, технологиям возведения и материалам стен и др. В дальнейшем исследовании мы будем опираться на три основных обобщающих классификации рынка жилья: по целям приобретения жилья, его участию в обороте и по качеству жилья (и его категории).

Оцениваемые объекты оценки относятся к первичному рынку жилой недвижимости, а так же данный дом и в целом застройку где расположены объекты оценки, скорее всего можно отнести либо к престижному виду, либо к элитным домам, так как по городу Улан-Удэ, подобного типа объектов больше нет.

Далее представлен анализ рынка жилой недвижимости в городе Улан-Удэ, рассматриваются квартиры (Таунхаусы) в более новых домах и престижных районах, а так же крупногабаритные, так как объекты оценки имеют свободные планировки и достаточно большие площади.



Таунхаус 125 м² на участке 1 сот.

4 860 000 ₽ 38 880 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, микрорайон Солнечный, ул. Транспортных Строителей
2 недели назад



Таунхаус 120 м² на участке 3 сот.

5 000 000 ₽ 41 667 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
микрорайон Исток, Центральная ул., 33



Таунхаус 166 м² на участке 2 сот.

5 500 000 ₽ 33 133 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич квартал Алтан Газар
1 день назад



Онлайн-показ

Таунхаус 120 м² на участке 3 сот.

5 500 000 ₽ 45 833 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
Республика Бурятия, Улан-Удэ



Онлайн-показ

Таунхаус 150 м² на участке 1 сот.

8 500 000 ₽ 56 667 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Тепловик, Тепловая улица, 104А/9
1 день назад



Онлайн-показ

Таунхаус 163,3 м² на участке 2 сот.

8 500 000 ₽ 52 051 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 5
1 неделю назад



Онлайн-показ

Таунхаус 160,7 м² на участке 2 сот.

8 500 000 ₽ 52 894 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 5
1 неделю назад



Онлайн-показ

Таунхаус 164,2 м² на участке 2 сот.

8 500 000 ₽ 51 766 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 5
1 неделю назад



Онлайн-показ

Таунхаус 163,1 м² на участке 2 сот.

8 500 000 ₽ 52 115 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 5
1 неделю назад



Онлайн-показ

Таунхаус 163,4 м² на участке 2 сот.

8 500 000 ₽ 52 020 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 5
1 неделю назад



Просмотрено

Онлайн-показ

Таунхаус 178,3 м² на участке 2 сот.

9 180 000 ₽ 51 486 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация
микрорайон 140А, 47
3 недели назад



Онлайн-показ

Таунхаус 204 м² на участке 2 сот.

9 400 000 ₽ 46 078 ₽ за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич микрорайон 140А
2 недели назад

Рис.5. Предложения Таунхаусов на сайте Авито.



Таунхаус 204,2 м² на участке 2 сот.
9 500 000 Р 46 523 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество
 микрорайон 140А,
 4 дня назад



Таунхаус 204,3 м² на участке 1 сот.
9 500 000 Р 46 500 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 микрорайон 140А
 1 неделю назад



Таунхаус 200 м² на участке 5 сот.
9 600 000 Р 48 000 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 105-й микрорайон
 5 часов назад



Таунхаус 204,4 м² на участке 2 сот.
9 800 000 Р 47 945 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 микрорайон 140А, 47
 1 неделю назад



Таунхаус 220 м² на участке 8 сот.
10 000 000 Р 45 455 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: брус,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 с: Сотниково, Молодёжная ул., 21
 1 неделю назад



Таунхаус 160 м² на участке 1 сот.
10 880 000 Р 68 000 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 1
 1 неделю назад



Таунхаус 195,1 м² на участке 2 сот.
10 900 000 Р 55 889 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 микрорайон 140А, 47
 3 недели назад



Таунхаус 204 м² на участке 2 сот.
10 900 000 Р 53 431 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 микрорайон 140А, 47



Таунхаус 180 м² на участке 2 сот.
11 000 000 Р 61 111 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 микрорайон 140А, 47
 1 неделю назад



Таунхаус 200 м² на участке 4 сот.
11 970 000 Р 59 850 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 112-й микрорайон
 3 недели назад



Таунхаус 220 м² на участке 3 сот.
12 000 000 Р 54 545 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 ул. Дашиева, 5
 1 день назад



Таунхаус 220 м² на участке 1 сот.
12 500 000 Р 56 818 Р за м²
 Земля: ИЖС, стены: кирпич,
 коммуникации: электричество, отопление, ка
 нализация
 микрорайон 140А, 12А
 1 неделю назад

Рис. 5. Предложения о продаже Таунхаусов в Улан-Удэ на сайте https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/prodam/taunhaus



Таунхаус 185 м² на участке 1,5 сот.

13 200 000 Р 71 351 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич,
коммуникации: электричество, отопление, ка
нализация

ул. Намжилова, 31

1 день назад



Таунхаус 230 м² на участке 6,3 сот.

14 500 000 Р 63 043 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич,
коммуникации: электричество, отопление, ка
нализация

ул. Намжилова, 32

3 недели назад



Таунхаус 212 м² на участке 2 сот.

17 000 000 Р 80 189 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 4

3 недели назад



Таунхаус 220 м² на участке 1 сот.

18 500 000 Р 84 091 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич,
коммуникации: электричество, отопление, ка
нализация

Ключевская ул., 162

1 неделю назад



Таунхаус 240 м² на участке 2 сот.

18 500 000 Р 77 083 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич
микрорайон 140А

3 недели назад



Таунхаус 219,5 м² на участке 1 сот.

19 000 000 Р 86 560 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич,
коммуникации: электричество

Ключевская ул., 100

1 неделю назад



Таунхаус 197 м² на участке 1 сот.

19 500 000 Р 98 985 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич,
коммуникации: электричество, отопление, ка
нализация

Ключевская ул., 150

1 неделю назад



Таунхаус 293,7 м² на участке 2 сот.

19 900 000 Р 67 766 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич,
коммуникации: электричество, отопление, ка
нализация

Тобольская ул., 157

2 недели назад



Таунхаус 325 м² на участке 3 сот.

24 000 000 Р 73 846 Р за м²

Земля: ИЖС, стены: кирпич,
коммуникации: электричество, отопление, ка
нализация

ул. Намжилова

1 неделю назад

Рис. 5. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ на сайте https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/prodam/taunhaus?cd=1&s=1











	<p>Таунхаус, 170 м², 3 сот., ИЖС</p>	
<p>А Татьяна Цян</p>	<p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, мкр. Бульвар, улица Алтан-Болд, 9</p>	<p>активность ID 81280623</p>
<p>4 300 000 Р</p>	<p>3 уровня: Первый уровень - парковка на 2 места, 2 уровня жилой</p>	<p>+7 988 490 25 ... Написать</p>
	<p>Таунхаус, 195 м², 1 сот.</p>	
<p>ИЖ «Кадрич» 110»</p>	<p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ЭРФ/мкр. 18</p>	<p>активность на площадке Бедность</p>
<p>8 800 000 Р</p>	<p>Представлено строительство 30 эт. в м.к. таунхаус в 110» квартале. Общая площадь составляет 175 кв.м. Статус квартиры, вся коммунальная инфраструктура. Очень тихий и уютный. Планировка включает в себя 3 этажа. Двухэтажный этаж 2 предназначен для хранения вещей, первый этаж 1 этаж и второй этаж 1 этаж и третий этаж 1 этаж.</p>	<p>+7 914 050 16 ... Написать</p>
	<p>Таунхаус, 204 м², 2 сот., ИЖС</p>	
<p>А Юлия Шен</p>	<p>УОС «Восток» 110»</p>	<p>агентство недвижимости ПИК/С</p>
<p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ЭРФ/мкр. 47</p>	<p>10 900 000 Р</p>	<p>Документы проверены</p>
<p>Акт 41047364 Агентство «ПИК» предоставляет подробную информацию о квартире! Площадь общей площади 204 кв.м в современном доме. Отлично развитая районная инфраструктура. В кон. этаже выделены парковочные места, выделены отапливаемые помещения в дворовом участке, благоустроена инфраструктура, установлены видеонаблюдение, видеонаблюдение.</p>	<p>+7 988 530 81 ... Написать</p>	<p>недавно viewed</p>
	<p>Таунхаус, 195,1 м², 2 сот., ИЖС</p>	
<p>А Юлия Шен</p>	<p>УОС «Восток» 110»</p>	<p>агентство недвижимости ПИК/С</p>
<p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ЭРФ/мкр. 47</p>	<p>10 900 000 Р</p>	<p>Документы проверены</p>
<p>Акт 41047364 Агентство «ПИК» предоставляет подробную информацию о квартире! Площадь общей площади 195,1 кв.м в современном доме. Отлично развитая районная инфраструктура. В кон. этаже выделены парковочные места, выделены отапливаемые помещения в дворовом участке, благоустроена инфраструктура, установлены видеонаблюдение, видеонаблюдение.</p>	<p>+7 988 530 81 ... Написать</p>	<p>недавно viewed</p>
	<p>Таунхаус, 165,7 м², 3 сот., ИЖС</p>	
<p>А Юлия Шен Новиков Александр</p>	<p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Дарьганза, 3</p>	<p>ИНКОУР ID 74954330</p>
<p>6 500 000 Р</p>	<p>Среднеэтажный Таун Хаус Улан Удэ Дарьганза 3, 128квартал, Собственность в 165,7 м², 2 этаж, кирпичный дом, парад, просторный участок 3 сотки 20% черновая отделка, Подземный парковочный гараж. Тихий и спокойный, приятный, добрый, дружелюбный соседский сообщество, дружелюбный соседский парадокс, уютный дворик, благоустроенный дворик, видеонаблюдение, видеонаблюдение.</p>	<p>+7 988 490 72 ... Написать</p>
<p>недавно viewed</p>		

Рис.6. Предложения о продаже Таунхаусов в г. Улан-Удэ на сайте Циан. <https://ulan-ude.cian.ru/kupit-taunhaus/>







	<p>2-эт. таунхаус 422 м² 7,6 сот. ИЖС Республика Бурятия, Улан-Удэ, 105-й микрорайон, 3Б Предлагается шикарный коттедж на крутом склоне. Планировка 422 м², два этажа и цоколь около 100 м² м.п., в цоколе кухня под баромой, гараж на три автомобиля. Есть проект по смете ремонта. Коттедж можно приобрести по ипотеке, документы есть на дом...</p>	<p>7 999 999 Р 18 957 Р/м² В ипотеку от 59 417 Р/мес 15 апр. 23</p>
	<p>2-эт. таунхаус 276,9 м² 2 сот. ИЖС Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Жумалы, улица Алтай-1 шоссе, 5 Таун Хаус в Алтай-1 шире. Черновая фин. внутренняя отделка. Все коммуникации подведены. Рядом улицы Тубинской, ул. Кумысхан ул. Гнездиловская ул. Алтай Триа ул. Алтай Зана. Дублировано обязательное в колбаною, чтобы не логотера. Заонто с СВ...</p>	<p>10 499 999 Р 37 519 Р/м² В ипотеку от 77 885 Р/мес Скидка на ипотеку 0,7% 1 день назад</p>
	<p>2-эт. таунхаус 197 м² 1 сот. ИЖС Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская улица, 75П Арт. 33055617 Агентство недвижимости "ИИИ" предлагает Вашему вниманию отличной таунхаус в чистом квартале по ул. Ключевской, общей площадью 197 кв.м., три спальни, гостиная, кухня, подсобное помещение, есть свой придомовый террасный, индивидуальные...</p>	<p>19 500 000 Р 98 984 Р/м² В ипотеку от 144 830 Р/мес 5 дней назад</p>
	<p>2-эт. таунхаус 204,6 м² 3 сот. Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А Предлагается новый таунхаус, сданный в прошлом году. Требурусонский: два жилых этажа, цокольный этаж и плюс просторный гараж. На заднем дворе есть свой участок земли 3 сотки. В доме два балкона, санузел на каждом этаже. Все коммуникации...</p>	<p>9 300 000 Р 45 454 Р/м² В ипотеку от 69 072 Р/мес Скидка на ипотеку 0,7% 6 дней назад</p>
	<p>2-эт. таунхаус 200 м² 3 сот. Республика Бурятия, Улан-Удэ, 105-й микрорайон, 2 Проще таунхаус в г. Улан-Удэ от 2007 года постройки. Центральное водоснабжение, центральное отопление. Участок 5 соток. Общая площадь 200 кв. м. Дом требуронский. На первом этаже располагается трикотаж, санузел, просторная лестница...</p>	<p>9 600 000 Р 48 000 Р/м² В ипотеку от 69 557 Р/мес 9 дней назад</p>

Рис.7. Предложение о продаже Таунхаусов на сайте Домклик. <https://ulan-ude.domclick.ru/pokupka/taunhausa?page=1>



2-эт. таунхаус 430 м² 10 сот. ИЖС

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр Загорск

Продан элитный коттедж по ул. М.Миря. Дом благоустроенный, центральное отопление. Периметр 100 квадратов, 2 этаж 60 квадратов, подвал 100 квадратов. В доме ничего делать не нужно, заезжай и живи. Там же находится баня.


18 000 000 Р

41 860 Р/м²

В ипотеку от 133 680 Р/мес

7 дней назад

[Позвонить телефону](#)



2-эт. таунхаус 215 м² 4 сот. ИЖС

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 1444

Акт ИЖС/ИЖТГ подается торжественно в своем районе на этапе торжества ИЖС мкр.1 Ориентир 500 метров от СНТ "Юрид". Район только начинают застраивать, поэтому успевайте приобрести дом вашей мечты по максимальной цене 40 000 рублей за квадрат! Таунхаус двухквартирный на...

8 600 000 Р


40 000 Р/м²

В ипотеку от 63 870 Р/мес

Полный метод

[Позвонить телефону](#) [Написать](#)

Рис.7. Предложение о продаже Таунхаусов на сайте Домклик. <https://ulan-ude.domclick.ru/pokupka/taunhausa?page=1>



помещение жилое

115227-МЭТС, Лот №1

ТОРГИ ПО БАНКРОТСТВУ. ТОРГИ В СТАДИИ ПРИЕМА ЗАЯВОК.

Помещение, жилое, общей площадью 402,8 кв.м, кадастровый номер 03:04:022503:033, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс «Европа», д.3, кв.4.

13 734 000,00 Р


Начальная цена

686 700,00 Р

Величина повышения (5,00%)

Окончание приема заявок: **06.06.2023 13:00**

[Смотреть](#)



Помещение жилое

115227-МЭТС, Лот №2

ТОРГИ ПО БАНКРОТСТВУ. ТОРГИ В СТАДИИ ПРИЕМА ЗАЯВОК.

Помещение, жилое, общей площадью 373 кв.м, кадастровый номер 03:04:022503:033, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс «Европа», д.3, кв.5.

12 852 000,00 Р

Начальная цена

642 600,00 Р

Величина повышения (5,00%)

Окончание приема заявок: **06.06.2023 13:00**

[Смотреть](#)

Рис.8. Предложения о реализации имущества в Клубном жилом комплексе Европа <https://m-ets.ru/search?q=eyJsb3RzIjoiOJHQuNC70LvQuNC90LMiLCJzdGF0W10iOlsiMCIsljEiLCYlwiMyIsIjQlLCI1IiwNiIsIjciLlC1I19>

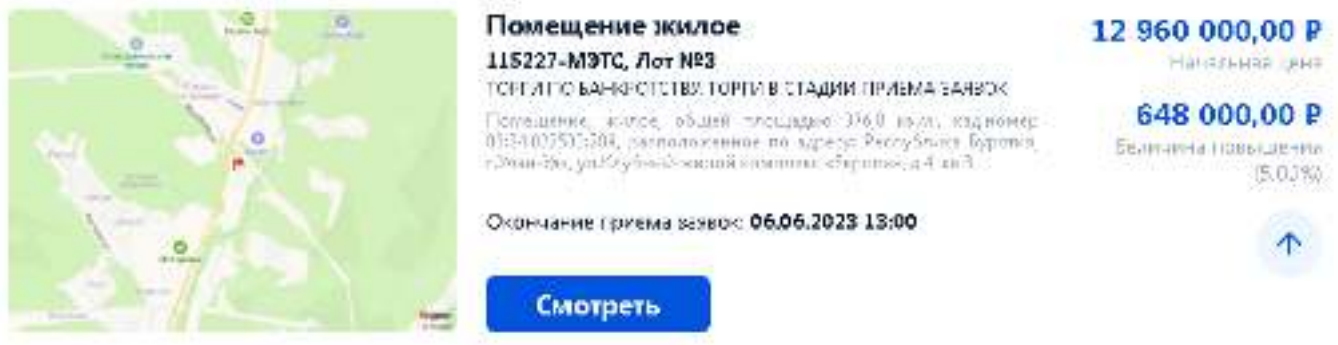


Рис.8. Предложения о реализации имущества в Клубном жилом комплексе Европа <https://m-ets.ru/search?q=eyJsb3RzIjo0JHQuNC70LvQuNC90LMIkCjZdGF0W10iOiIsiMCIsljEiLClyIiwMyIjEiLCIiIiwNiIsIjciLlC141119>

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

1. рынок недвижимости на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка: - совершение сделок на нерегулярной основе, - снижение объемов и уровня активности, - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, - существенное изменение цен за короткий период, - отсутствие информации о текущих ценах.

2. разброс цен предложений достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года и более.. Цены за 1 кв.м. варьируются от 18 957 руб. до 98 985 руб. цены на таунхаусы без ремонта варьируются от 18 957 руб, до 52 000 руб./ кв.м.Наиболее дорогие объекты представлены на рынке с ценой от 60 000 руб./ кв.м.

На сегодняшний день основным фактором оказывающим влияние на цены, является физическое состояние жилого дома, и наличие ремонта, так как все объекты подобного типа являются чаще всего жилым комплексом, то местоположение объектов зачастую не оказывает влияния на цены.

На текущий момент такой вид недвижимости как Таунхаус, не востребован по г. Улан-Удэ. Какой либо зависимости на ценообразующие факторы не выявлено, за исключением физического состояния и наличия отделки и состояния ремонта.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с учетом применения идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

При использовании затратного подхода рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа, индексный метод.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая были бы необходима для расчетов данным методом.

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Изучив материалы республиканских газет и сайты <http://www.uurielt.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ достаточно предложений по аренде отремонтированных жилых помещений, а наш объект оценки без ремонта и ремонт помещений означает не получения прибыли в течение трех- четырех месяцев, поэтому доходный подход не применялся. К тому же на рынке нет аренды таунхаусов схожих с оцениваемыми объектами.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и т.д.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж, т.е. Традиционный метод оценки. В данном Отчете, оценщик располагает такой информацией, которая включает рыночные данные о продаже сходных объектов недвижимости

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

Определение по каждому элементу сравнения степени отличия каждого аналога от объекта оценки.

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

Определение стоимости объекта оценки как средневзвешенного либо среднего значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемых жилых помещений

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.

Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом, права на который оцениваются, по значениям основных ценообразующих факторов:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Подобранные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

б) 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.

При формировании объектов, позиционируемых в качестве аналогов, Оценщиком были использованы следующие критерии отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- Выделены жилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;
- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемыми объектами, предлагаемых на рынке недвижимости.

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2022 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости.

Таблица 10. Описание объектов-аналогов для всех Таунхаусов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)
Цена предложения, руб.	оценка	10 499 999	14 500 000	15 000 000	13 734 000	12 852 000
Тип объекта	помещение	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус
Дата предложения	оценка	20.05.2023	13.11.2022	21.05.2023	24.04.2023	24.04.2023
Общая площадь, кв.м.	378,5/404,2	276,9	380	382,6	402,9	373
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	37 919,82	38 157,89	39 205,44	34 087,86	34 455,76

Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 3,4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Кумыска поселок, ул. Алтан-Газар, 5	Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумыска, клубный жилой комплекс Европа	Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумыска, клубный жилой комплекс Европа	Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс «Европа», д.3, кв.4	Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс «Европа», д.3, кв.5
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации
Этажность	подвал, 1,2/2	этажность 2, имеется гараж.	2 этажа + подвал / гараж	2 этажа + подвал / гараж	2 этажа + подвал / гараж	2 этажа + подвал / гараж
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/surburban/256850973/	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachikottedzhi/taunhaus_380m_nauchastke_2sot.2544121687	https://ulan-ude.etagi.com/realty_out/8079254/	https://m-ets.ru/generalView?id=257526130#block=2	https://m-ets.ru/generalView?id=257526130&lot=2

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет **не более 20%**. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более 20%, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять **не более 40%** (без учета поправки на торг). Если суммарное значение корректировки составляет более 40% от цены сделки/предложения на продажу, то Оценщик должен обосновать такое значение суммарной корректировки, а также аргументировано обосновать возможность позиционирования таких объектов в качестве аналогов.

В данном случае объекты Аналоги подобраны аналогично объекту оценки, по условиям сделки, по благоустройству, по физическому состоянию и по наличию отделки, местоположение идентично объекту оценки, так как расположены в привлекательных районах, с хорошей инфраструктурой для подобного типа объектов.

Таблица 12. Обоснование корректировок для всех оцениваемых объектов

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату предложения	1	0	В данном случае корректировка не применяется. Так как дата оценки близка к дате предложения, для объекта аналога 2 корректировка не потребуется, существенных изменений влияющих на цены не выявлено. Рынок стоит на месте.
	2	0	
	3	0	
	4	0	
	5	0	
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1	-13,5	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже жилых помещений (которые относятся к категории жилых домов, таунхаусов, коттеджей и т.д.) может достигать до 20,9%, согласно. По категории таунхаусы значение корректировок варьируется от 8,0% до 19,0%. В данном случае поправка берется на уровне среднего значения – 13,5%. (Справочник оценщика недвижимости 2022г. Жилые дома. Под ред. Лейфер Л.А. стр. 220). Для объектов аналогов 4 и 5 корректировка не применяется, так как данные объекты реализуются в рамках процедуры аукциона, на сайте торги МЭТС.
	2	-13,5	
	3	-13,5	
	4	0	
	5	0	

			<p align="center">Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p align="right">Таблица 121</p>																																																				
			<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Дача</td> <td>14,4%</td> <td>9,0%</td> <td>19,9%</td> </tr> <tr> <td>2. Дома</td> <td>13,7%</td> <td>8,4%</td> <td>18,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Таунхаусы</td> <td>13,5%</td> <td>8,0%</td> <td>19,0%</td> </tr> <tr> <td>4. Коттеджи</td> <td>14,1%</td> <td>8,6%</td> <td>19,6%</td> </tr> </tbody> </table>			Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Дача	14,4%	9,0%	19,9%	2. Дома	13,7%	8,4%	18,9%	3. Таунхаусы	13,5%	8,0%	19,0%	4. Коттеджи	14,1%	8,6%	19,6%																										
Класс объектов	Неактивный рынок																																																						
	Среднее	Расширенный интервал																																																					
Цены предложений объектов																																																							
1. Дача	14,4%	9,0%	19,9%																																																				
2. Дома	13,7%	8,4%	18,9%																																																				
3. Таунхаусы	13,5%	8,0%	19,0%																																																				
4. Коттеджи	14,1%	8,6%	19,6%																																																				
<p>Корректировки на местоположение %</p>	1	0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не применяется, учитывая тот фактор что большинство таунхаусов покупается на данный момент как квартира за городом, на этот тип недвижимости не распространяется Поправка, так как основной критерий различия это площадь объектов, их модификации. Таунхаус который, расположен в черте окраины города, в окружении леса, музеев и многого другого, будет иметь не меньшую привлекательность. Справочнику Оценщика недвижимости- Жилые дома. Согласно данному справочнику на ценообразование больше оказывает влияние архитектура, планировочные работы, дизайн, наличие придомовой территории, гаража и так далее. На текущий момент все коттеджные поселки а так же таунхаусы, построены за городом недалеко от автомагистралей, помимо этого у каждого подобного поселка имеется своя определенная идея, архитектурный стиль. Соответственно только покупатель может определить какой стиль или же расположение ему нравится больше.</p>																																																				
	2	0																																																					
	3	0																																																					
	4	0																																																					
	5	0																																																					
<p>Корректировка на площадь, %</p>	1	0	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. В данном случае площадь согласно анализу рынка не оказывает существенного влияния на стоимость объектов недвижимости. Наиболее значимым фактором, является наличие ремонта, качество ремонта, наличие дополнительных улучшений, в виде бассейна, беседок и многое другое. Согласно справочнику Оценщика 2022г. Жилые дома, площади всех рассматриваемых объектов в одном диапазоне. Для объекта оценки площадью 404,2 кв.м., корректировка применяется не будет, так как разница 4.2 кв.м. не существенна для рынка таунхаусов. Для объекта аналога 4 корректировка не применяется так как разница 2.9 кв.м. не существенна.</p> <p align="center"><i>Матрицы коэффициентов</i></p> <p align="right">Таблица 52</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="5">1. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th><100</th> <th>100-200</th> <th>200-400</th> <th>400-800</th> <th>≥800</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="5">объект оценки</th> <th><100</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,23</td> <td>1,34</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <th>100-200</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,18</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <th>200-400</th> <td>0,81</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <th>400-800</th> <td>0,75</td> <td>0,85</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>≥800</th> <td>0,71</td> <td>0,81</td> <td>0,87</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			1. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи					Площадь, кв.м		аналог							<100	100-200	200-400	400-800	≥800	объект оценки	<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41	100-200	0,88	1,00	1,08	1,18	1,24	200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14	400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,08	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00
				1. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи																																																			
	Площадь, кв.м			аналог																																																			
				<100	100-200	200-400	400-800	≥800																																															
	объект оценки	<100		1,00	1,14	1,23	1,34	1,41																																															
100-200		0,88	1,00	1,08	1,18	1,24																																																	
200-400		0,81	0,92	1,00	1,08	1,14																																																	
400-800		0,75	0,85	0,92	1,00	1,08																																																	
≥800		0,71	0,81	0,87	0,95	1,00																																																	
2	0																																																						
3	0																																																						
4	0																																																						
5	0																																																						

В остальных случаях корректировка не требуется, так как объекты аналогии подобраны наиболее схоже с оцениваемым объектом.

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были неучтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта

оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, г. Москва, 2011 год).

Таблица 13. Определение справедливой стоимости таунхауса площадью 404,2 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Цена предложения, руб.	оценка	10 499 999	14 500 000	15 000 000	13 734 000	12 852 000
2	Общая площадь, кв.м.	404,2	276,9	380	382,6	402,9	373
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	37 920	38 158	39 205	34 088	34 456
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	37 920	38 158	39 205	34 088	34 456
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,5%	-13,5%	-13,5%	0,0%	0,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
14	Корректировка на этажность, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 x стр.16)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16) по модулю	-	0%	0%	0%	0%	0%
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (S_i)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (S_{i+1})		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [$1/(S_{i+1})$]		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем				5,00		

	аналогам (столб. 4+5+6)						
23	Удельный вес i- го аналога		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
24	Сумма весов		1,00				
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 х стр.23 / стр.24)	-	6 560	6 601	6 783	6 818	6 891
26	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7+8)		33 653				
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м		404,2				
28	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 х стр.27)		13 602 426				
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		13 600 000				

Таким образом, справедливая стоимость жилой квартиры (S= 404,2 кв.м.), расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 3, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

13 600 000

(тринадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей

Таблица 14. Определение справедливой стоимости таунхауса площадью 378,5 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Цена предложения, руб.	оценка	10 499 999	14 500 000	15 000 000	13 734 000	12 852 000
2	Общая площадь, кв.м.	404,2	276,9	380	382,6	402,9	373
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	37 920	38 158	39 205	34 088	34 456
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	37 920	38 158	39 205	34 088	34 456
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,5%	-13,5%	-13,5%	0,0%	0,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
14	Корректировка на этажность, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 х стр.16)	оценка	32 801	33 007	33 913	34 088	34 456
18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16) по модулю	-	0%	0%	0%	0%	0%
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

21	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам (столб. 4+5+6)		5,00				
23	Удельный вес i- го аналога		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
24	Сумма весов		1,00				
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 x стр.23 / стр.24)	-	6 560	6 601	6 783	6 818	6 891
26	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7+8)		33 653				
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м		378,5				
28	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 x стр.27)		12 737 551				
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		12 740 000				

Таким образом, справедливая стоимость жилой квартиры ($S= 378,5$ кв.м.), расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 4, кв. 2, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

12 740 000

(двенадцать миллионов семьсот сорок тысяч) рублей

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход. В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 26 340 000 руб.
- доходным подходом: не применялся.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

При оценках рыночной стоимости приоритетным для многих целей оценки является максимальное использование прямых рыночных данных – поэтому сравнительный подход к оценке при наличии достаточного количества рыночных данных является базовым рассматриваемым подходом к оценке, позволяющим отразить рыночную стоимость с позиции наблюдаемых рыночных цен, в которых уже заключено реально существующее соотношение переговорных сил и интересов обеих сторон гипотетической рыночной сделки.

В настоящей оценке при согласовании результатов оценки не требуется, так как был применен только сравнительный подход. Полученная рыночная стоимость 1 кв м жилого помещения в размере 33 653 руб. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объектов на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем следующий вывод:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

26 340 000

(двадцать шесть миллионов триста сорок тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Площадь оцениваемых помещений	Описание объекта оценки	Номер дома и квартиры	Справедливая стоимость руб.
1	378,5	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211	Квартира, назначение: жилое, дом № 4 кв. 2	12 740 000
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3	13 600 000

Эта оценка произведена на основе вышеназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки специальной стоимости.

Вывод о рыночной стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях(указанных выше при определении термина «Справедливая стоимость»). Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик

 /Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

 /Бадмацыренова Ц.А.

26 мая 2023 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости: <https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>

Приложение № 1 Список использованных нормативно-методических материалов.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй – (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.06.2010) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)
4. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 5. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 6. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 7. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 8. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 9. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 10. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
11. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
12. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
13. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г. ;
14. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
15. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

16. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
17. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
18. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
19. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
20. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
21. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Жилые дома. Нижний Новгород, 2021. Лейфер. Л.А.
22. Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки

Дом. 10, кв.3.







Дом 4, кв. 2.







Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСТП

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтийская, блок Е, оф. 308	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2022 г. по «19» июня 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закреплённой по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закреплённые разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28

От имени Страховщика:

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЦЕЛНИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан и подтвержден тем, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности охотника от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Бадинаyreмова Цылынта Аурзина
Паспортные данные: Сер. 8112 36493958 выдан Отделом УОМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улаан-Удэ (код подразделения - 030-003) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багуланин, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Патриция, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0528 от 23.09.2013 г., эл. адрес: info@ingosstrakh.ru , тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.5, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-89, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба знакомому, законному договору на предоставление охотки, и (или) иным путем лицам.
3.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Соглашению 1 риском Страхователя по его заданию при ведении дела в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением охотничьей деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установившийся виновником в законную силу решением арбитражного суда или присяжных Страхователя в письменном извещении Страхователя и факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов охотки, стандартов и правил охотничьей деятельности Самоорганизацией организации (Общероссийская общественная организация «Российское общество охотников»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «10» января 2022 года по «31» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заключенный Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховым случаем по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, виновника вреда в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять охотничью деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 200 000 (Дваста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Рисков по заданию (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшизы не устанавливаются. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по получении Страхователем третьим лицом (Ассоциация «Русское общество охотников», Адрес местонахождения: 107056, г. Москва, 1-й Бородинский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет плательщика, включая банков-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При нарушении страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не вносит ничтожно-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Бадинаyreмова Цылынта Аурзина

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Страховщика:

 (Приватный С.А.Т. Договор страхования ответственности охотника и профессиональный риск, Действующий на основании Лицензии ЦБ РФ № 0528 от 23.09.2013 г. и № 2239 от 13.11.2017 г. от СПАО «Ингосстрах» и на основании Лицензии ЦБ РФ № 2239 от 13.11.2017 г. от АО «АльфаСтрахование»)





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР»





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@scroo.ru | Web: www.scroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (ECCO/VA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по запросу

Бадмацхреновой Цэцэгмы Азоровны

о том, что **Бадмацхренова Цэцэгма Азоровна**

является членом РОО и включена в реестр с 04 декабря 2007 г. и регистрационным
номером 001683

добровольная прекращена права осуществления оценочной деятельности: нет

Прекращены права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Классификационный рейтинг: Авг2018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен
до 18.06.2024

Иные дисциплинарные взыскания: отсутствуют, отсутствуют в реестре членом
саморегулируемой организации оценщиков

Место работы (адрес): Объект с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН
0326499191)

Стаж области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страховое полисовое общество "АльфаСтрахование", договор №433-121121/21-03258/736/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страховое полисовое общество "Ингосстрах", договор №433-121121/21-03258/736/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проверки РОО проверен член саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Прошел;
2. Плановая, 10.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Прошел;
3. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Прошел;
4. Плановая, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Прошел;

Информация о наличии административных взысканий: По состоянию на 31.03.2022
административное дело по жалобе на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком
законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутреннее дисциплинарное РОО в производстве
не находятся. В РОО отсутствует информация о фактах оказания услуг на законном основании
фонда, а также признании ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения
требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности,
установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюрик

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

ФГИС ЕГРН

налоговый орган регистрирует права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 20.03.2018 №	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов планировки:
Кадастровый номер:	03:24:0070303:284		
Номер кадастрового квартала:	03:24:022501		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.17.2014		
Ранжированный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабулбай ивиной колхозно-кооперативной "Евроси", д. 10, кв. 3		
Штат:	6042		
Назначение:	Жилые помещения		
Полное наименование:	Жилые помещения		
Номер, тип этажа, на котором размещено помещение, машино-места:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № б/н		
Баз. жалга помещения:	Квартал		
Кадастровая стоимость, руб.:	6805798.78		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	



КОПИЯ ВЕРНА
 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТСТВО
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
 МЕТРОЛОГИИ

Наименование: _____		Лист № _____		Всего листов раздела I: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
20.03.2018 № _____		Кадастровый номер: _____		03:24:00303:284					
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	03:24:00303:280								
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 предприятий или учреждений:									
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единиц недвижимого комплекса:									
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют								
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют								
Сведения о кадастровой оценке:	Адрес: Олесь Юрьевна №93-13-195, ООО Тонус-Экспресс								
Сведения об отнесении жилого помещения к индивидуальному или общей долевой собственности и/или к жилищно-коммунальному фонду, к жилищно-коммунальному фонду социального использования или нежилого дома жилищного использования:	данные отсутствуют								
Государственный регистратор						полное		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности								именины, фамилия	



**КОПИЯ
ВЕРНА**
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Бардаков В.В.

М.П.

Помещение		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
20.03.2018 №		
Кадастровый номер:	03:24:022503:284	

Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Ошибки отписки:	Картица расположена в здании блокированной застройки. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	полный	инициалы, фамилия

М.П.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евродина В.В.

Результ 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Имя объекта недвижимости	
Лист № 20.01.2018 №	Раздел 2
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
01-24-022503-284	01-24-022503-284
Кадастровый номер:	
01-24-022503-284	
1. Право собственности (архивная копия)	Владельцы инвестиционных долей Закрытого паевого инвестиционного фонда «Видеоматрикс "С.С.П.О."», а также в кооперативе «Устиновское» на основании данных сведений Единого государственного реестра недвижимости и в реестре недвижимости инвестиционные доли и счета на имя владельцев инвестиционных долей
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 01-03/001-03/015/017/2016-6/8/7 от 27.12.2016, доля и праве 1/1
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Барцева В.В.

Помещение

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего разделов: 1 Всего листов вклеиваемых

20.03.2018 № 03.24.02.1503.284

Кадестровый номер:

1.	Привлечение (привлечение):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		доверительное управление; Доверительное управление
ИТС:		27.12.2016
Дата государственной регистрации:		03.03.001-03/015/017/2016-0564
3.	номер государственной регистрации:	
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющие компании "Финанс Трейд Жест Менеджмент", ИНН: 7906671650
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.02.2010 г.
основание государственной регистрации:		данные отсутствуют
5.	Дополнение и уточнение порядка права собственности:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Приведения и сведения о наличии исполнения, не в соответствии с требованиями к передаче государственной регистрации (передача, передача права), отмена права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без соблюдения в силу закона порядка передачи, отчуждения:	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер государственной регистрации: 03.24.02.1503.284

ФГИС ЕГРН

подпись: _____

М.П. _____

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР
БЕРНА В.В.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

документ
(выдается на государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов	4
--------	--	--------------	---

№ 06* декабря 2014 г. № 03/201/14-274753	
Кадастровый номер:	03:24:022503:284
Номер кадастрового квартала:	03:24:022503
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (оборужения), в котором расположено помещение:	03:24:022503:284
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № 0/н
3	Общая площадь помещения:	404,2
4	Местоположение: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный выставочный комплекс "Европа", д. 10, кв. 3	
5	Назначение:	Жилые (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (здания, квартира)
7	Кадастровый номер элеватора, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6118339,02
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	3, 3, 0/н
10	Сособе отметки: Квартира расположена в здании бескаркасной застройкой. Постановка на кадастровый учет данного объекта недвижимости осуществлена на основании технического плана.	
11	Наименование органа кадастрового учета: ФЕДЕРАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИИ	

серийный номер (показывает принадлежность документа)	подпись	И. К. Дашинджиев (подпись, фамилия)
---	---------	--

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В. В.



К112

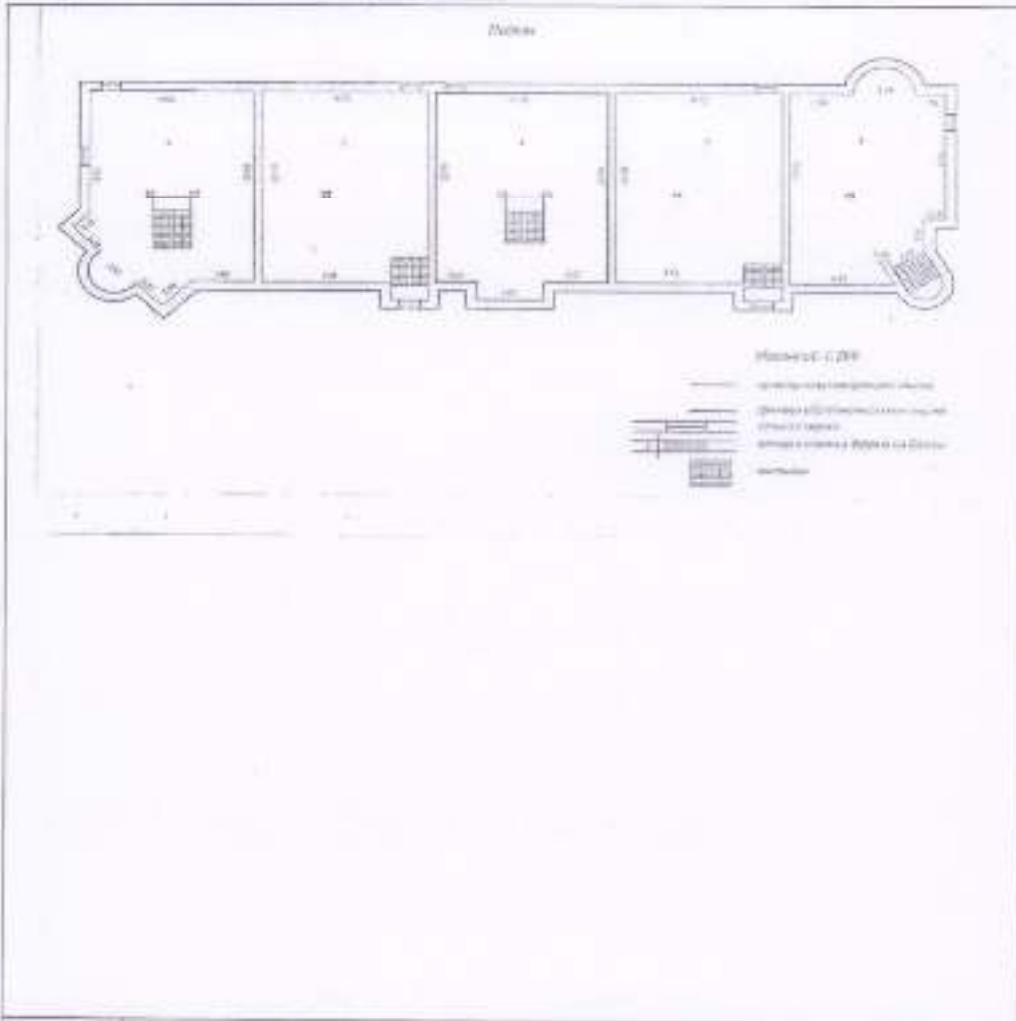
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

земельная

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
06* декабря 2014 г. № 03/201/14-274733			
Кадастровый номер:		03:24:022503:284	

План расположения помещения на этаже Помещ № 6/а:



Масштаб 1:398

подпись инженера	Б. К. Давидовичева
(полное наименование организации)	(подпись, фамилия)

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка
(выявлен из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	3	Всего листов:	4
№ от декабря 2014 г. № 03/201/14-276755			
Кадастровый номер:		03-24-032503-284	

План расположения помещений на этаже 2 этаж № 1:

2 этаж

Легенда
 - - - - - граница земельного участка
 - - - - - границы помещений на этаже
 - - - - - стены помещений
 - - - - - перегородки помещений
 - - - - - двери помещений
 - - - - - лестничные площадки
 - - - - - лифты

Масштаб 1: 1415

воздушный инженер <small>(подпись: Владимир Владимирович Зорский)</small>	К. К. Данилюковичева <small>(подпись, фамилия)</small>
--	---

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Зорский В.В.

Лист 2

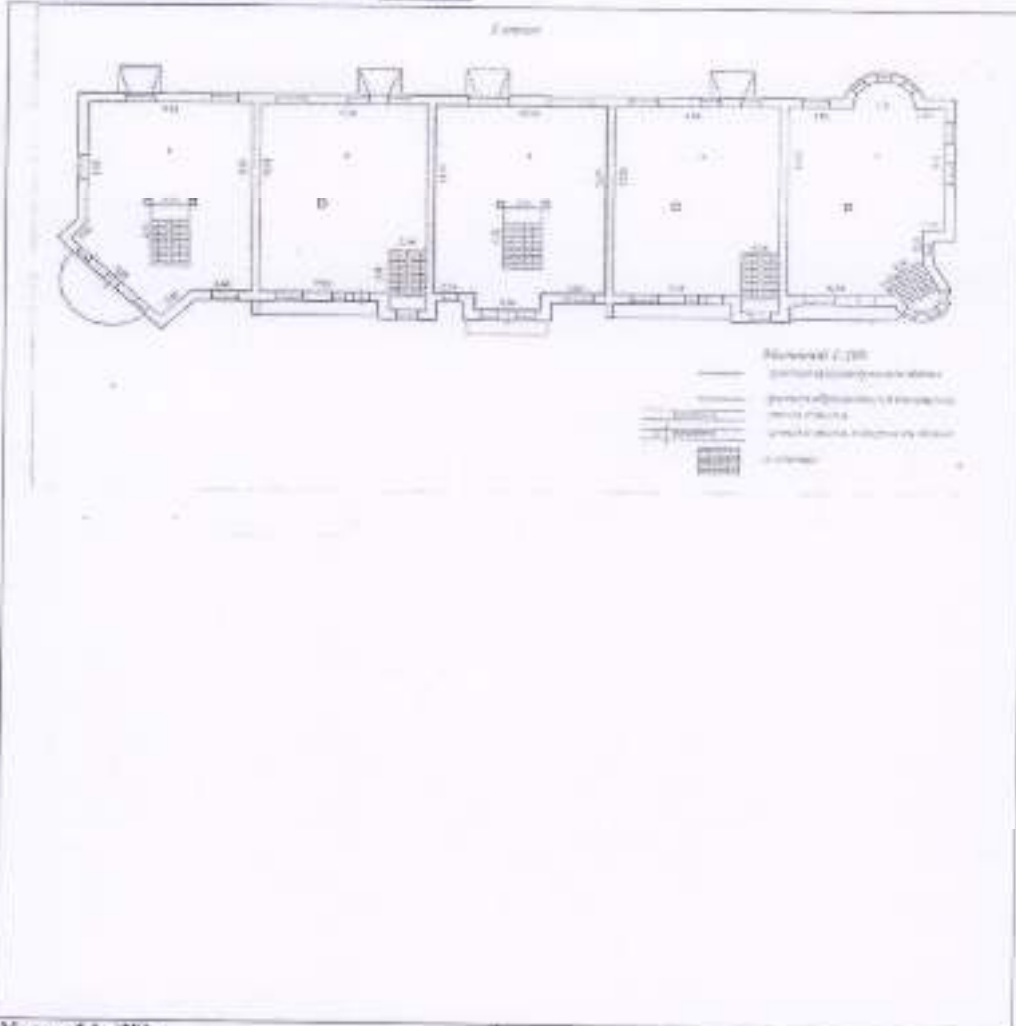
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(объект)

(выявлен из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	4
06 декабря 2014 г. № 03/201/14-2/4755			
Кадастровый номер:		03/24-032503-284	

План расположения помещений на этаже Этаж № 2:



Идентификационный номер (Согласно кадастровому документу)	Подпись	Б. К. Дришхолодина (инициалы, фамилия)
--	---------	---

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Инженер-директор
Евдокимов В.В.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием помещения, расположенного по адресу: Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул.Клубный; жилой комплекс "Европа", дом 10, квартира №3	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОТЕХ-ИНЖЕР" <small>(Фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, адресный номер подлинно-капитального объекта (при наличии), государственный кадастровый номер, орган государственной власти, орган местного самоуправления, исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации)</small>	
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Динибаев Олег Юрьевич № квалификационного аттестата кадастрового инженера 23-13-195 Контактный телефон 8 (3012) 21-45-03 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 30 а, кабинет 19, geotech-expertiza@vandex.ru Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО Геотех-Инженериз Дата подготовки технического плана 20.11.2014 г.	

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Генеральный директор
Звездин В.В.



Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Рабочая документация. Архитектурно-строительные решения 28-10-2-АС.5	№6/п	
2	Справка о присвоении адреса объекту недвижимости	№6905, от 12.07.2013 г.	
3	Распоряжение	№875-р, от 01.07.2013 г.	
4	Решение №1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ЕС-инвест"	№5/п, от 15.05.2013 г.	
5	Приказ	№1, от 15.05.2013 г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) Leica DISTO D2 LV2	№ 0602363297	№ 1275 от 10.06.2014 г. до 10.06.2015 г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	-		

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евреецкий В.В.



Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственной учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	-
4	Номер кадастрового квартала	03-24/022/03
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), по которому (каким) расположено помещение	1, 2 - полтав
7	Адрес (описание местоположения) помещения	Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс "Барона", 10, кв.3
	Иное описание местоположения	-
8	Назначение помещения	Жилое помещение
9	Вид жилого помещения	Квартира
11	Площадь помещения (P), м ²	404,2

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕРЕЦКИЙ В.В.



Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план помещения подготовлен для постановки на государственный кадастровый учет помещения.

Кадастровым инженером были внесены следующие сведения:

Адрес помещения: Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс "Евроса", дом 10, квартира №3.

Адрес установлен в соответствии со справкой о присвоении адреса №6900 от 12.07.2015 г.

Необходимо отобразить в особом разделе кадастрового паспорта дополнительную информацию о том, что помещение, учет которого производится, находится в блокированном жилом доме

Помещение было измерено в соответствии с приказом №531 от 30.09.2011 г. Площадь помещения по результатам замеров составляет 386,2 кв.м.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

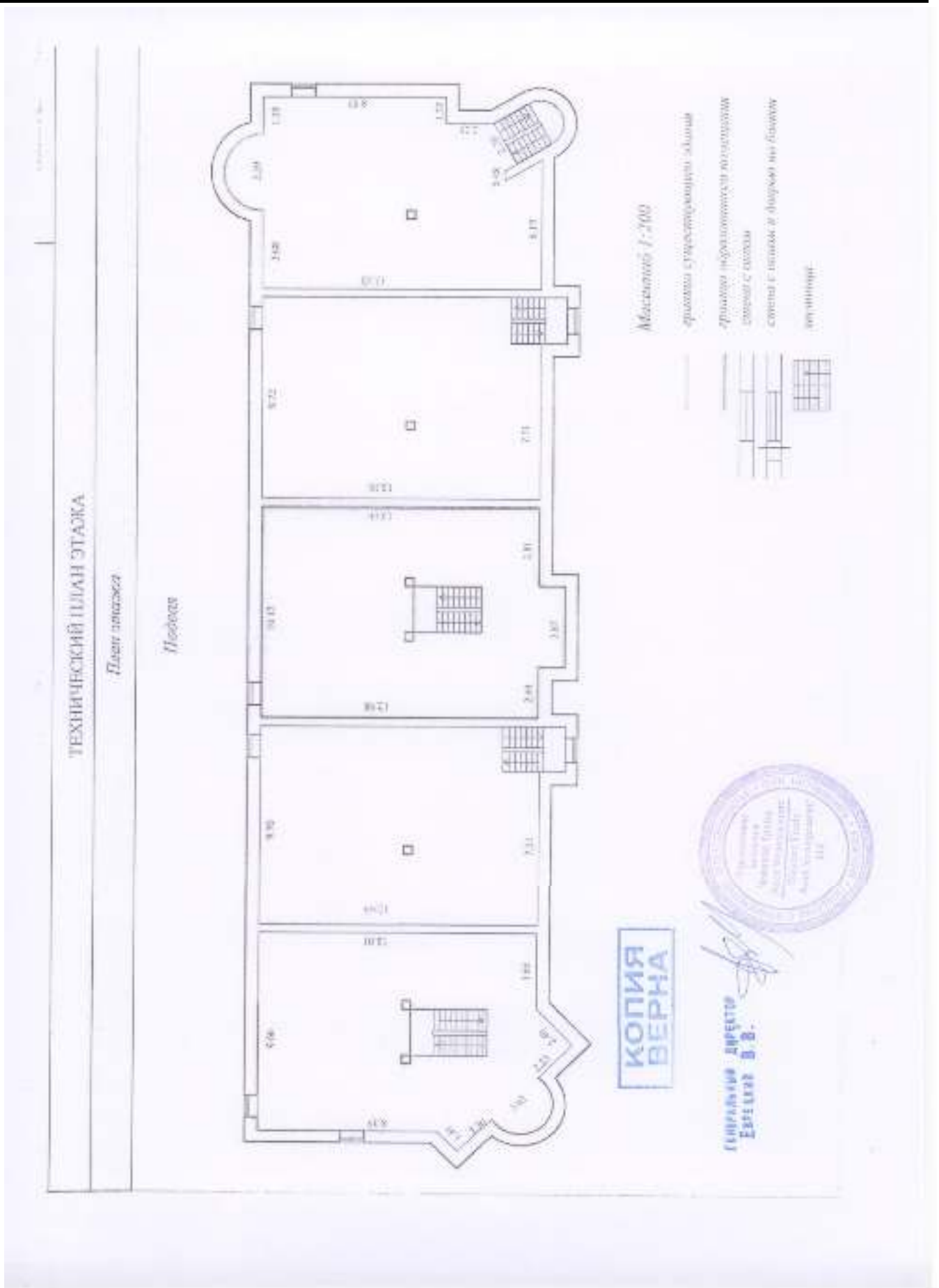
Ирина Викторовна

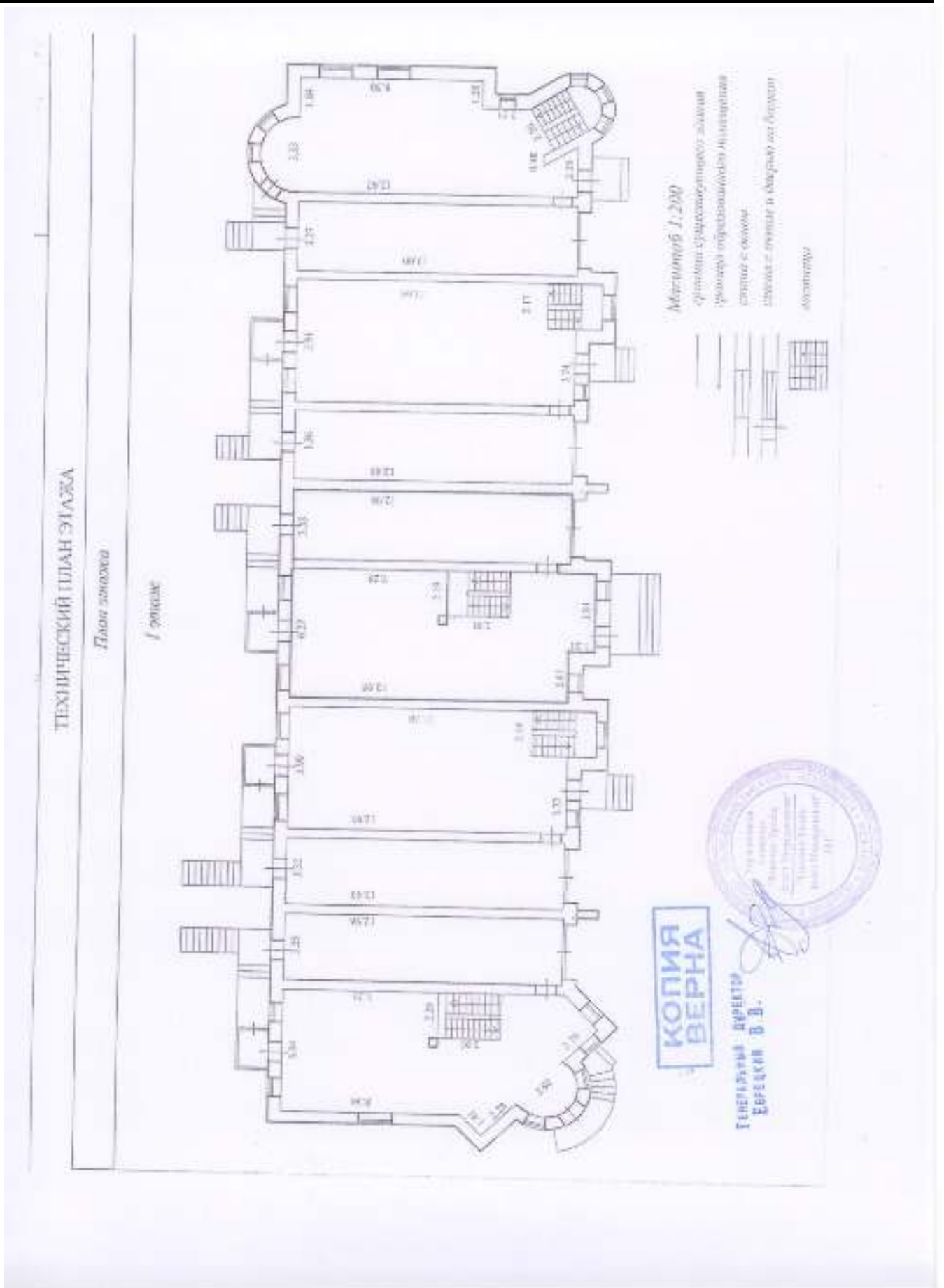
Собу /Ирина Викторовна И.В./

Генеральный директор
БРЕЦКИЙ В.В.

[Подпись]







ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ			
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости			
На основании запроса от 05.06.2022 г., поступившего из реестра от 05.06.2022 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:			
Поисковая информация			
Дата № ____ Регистрации ____	Вид недвижимости ____	Вид участка ____	Вид иного объекта ____
05.06.2022 №			
Код страны кода: 05:24:022503:213			
Номер кадастрового квартала:	05:24:022503		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2014		
Регистраторский государственный учетный номер:	Данные отсутствуют		
Адрес:	Квартал Южный, М/п № 1, пр. Курчатова иной категории Барнаул, д.п. п. 2		
Идентификатор:	0753		
Назначение:	Земельный участок		
Назначение:	Земельный участок		
Номер, тип залога, на котором зарегистрированы ипотека, ипотека-залог:	Отдел № 1, Отдел № 2, Отдел № передел		
Вид иного объекта:	Капитал		
Кадастровая стоимость, руб.:	7520007.00		
Государственный регистратор		ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ	
Имя и фамилия должностного лица:		подпись	
		М.П.	

Поисковая информация			
республика алтай			
Дата № ____ Регистрации ____	Вид недвижимости ____	Вид участка ____	Вид иного объекта ____
05.06.2022 №			
Код страны кода: 05:24:022503:213			
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	05:24:022503:213		
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об ипотеке объекта недвижимости и о том, арестован ли юридический состав:			
Сведения об ипотеке объекта недвижимости и о том, арестован ли юридический состав:			
Виды залога иного объекта:	данные отсутствуют		
Сведения об объектах недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения об объектах недвижимости:	Адрес: Отдел Южный №05-13-105		
Сведения об объектах иного назначения и определении кадастровой стоимости государственного земельного участка:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ	
Имя и фамилия должностного лица:		подпись	
		М.П.	

Информация		
о государственном кадастре недвижимости		
Лист №	Листов 1	Полное наименование 1:
03.06.2022	№	
Кодированный номер:		05:24:022503:211
Ссылка на запись об объекте недвижимости:	Ссылка на запись об объекте недвижимости имеет статус "актуальная"	
Объект учета:	Ссылка на объект для назначения кадастрового номера 8 и кадастровый номер объекта 9 отсутствуют.	
Подпись заявителя:		
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
полное наименование ведомства:		Министр
		ИНТЕРНАЛ, ФИНАНС

М.П.

Формат 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Информация		
о государственном кадастре недвижимости		
Лист №	Листов 2	Полное наименование 2:
03.06.2022	№	
Кодированный номер:		05:24:022503:211
1.	Преобладающая кадастровая категория	Выделены все сведения, относящиеся к объекту учета, выделены в форме выписки "Сведения", данные о которых указываются на основании данных из Единой государственной информационной системы для обеспечения взаимодействия между информационными системами и системами иных информационных систем.
2.	Вид государственной регистрации права:	2.1. Деление собственности. № 05:24:022503:211-03/008/2021-5 от 16.01.2021
3.	Обременение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости:	данных нет
5.	Сведения о выделении и отмене зарегистрированных прав:	данных нет
6.	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных нет
7.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
8.	Применены в отношении объектов учета, не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, правила формирования объектов недвижимости, данных о состоянии объектов недвижимости:	данных нет
9.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой и ипотекой в пользу кредитора, с ипотекой в пользу залогодержателя, с ипотекой в пользу залогодержателя, с ипотекой в пользу залогодержателя, с ипотекой в пользу залогодержателя:	данных нет
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой и ипотекой в пользу кредитора, с ипотекой в пользу залогодержателя, с ипотекой в пользу залогодержателя, с ипотекой в пользу залогодержателя:	данных нет
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
полное наименование ведомства:		Министр
		ИНТЕРНАЛ, ФИНАНС

М.П.

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»

Лист: 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 29.11.2022 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
<small>реквизиты помещения</small>				
Лист №	Рисунки №	Всего листов рисунков №	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
29.11.2022	№ 99/2022/			
Кадастровый номер:		03:24:022503:211		
Номер кадастрового квартала:	03:24:022503			
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2014			
Размер присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубничная восточная часть в/кв. № 4, м. 3			
Плщадь:	178,5			
Назначение:	Жилое помещение			
Наименование:	Жилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № подвал			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.:	7520697,65			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 5

Помещение				
<small>реквизиты помещения</small>				
Лист №	Рисунки №	Всего листов рисунков №	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
29.11.2022	№ 99/2022/			
Кадастровый номер:		03:24:022503:211		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	03:24:022503:208			
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 предприятий как производственного комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			
Иные разрешенные использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом номере:	Акт № 111			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Рисунка 1</u>	Всего листов рисунка <u>1</u> :	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
29.11.2022 № 99/2022/			
Кадастровый номер:		03:24:022503:211	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Ссылки на отметки:	Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование, должность</small>		подпись	<small>инициалы, фамилия</small>
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Рисунка 2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u> :	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
29.11.2022 № 99/2022/			
Кадастровый номер:		03:24:022503:211	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные о которых устанавливаются на основании данных сведений кадастровых инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов, действующих инвесторскими паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 03-24:022503-211-03/048/2021-5 от 18.01.2021	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
5. Сведения о запретах в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
7. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
8. Приоритетная в судении и исках о возмещении, но не рассмотренная заявкой о признании государственной регистрации права (перехода, приобретения права), о признании права или обременения объекта недвижимости, сделкой и отмене или оспаривании государственной регистрации права:	данные отсутствуют		
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, связанных права без необходимости в силу закона оказания третьим лицам права:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование, должность</small>		подпись	<small>инициалы, фамилия</small>
М.П.			



Наше место №	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заявка введена в Едином государственном реестре недвижимости
	регистрационный № _____
Титульный лист	(подпись) _____ (подпись) _____
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужно отметить Y):	
<input checked="" type="checkbox"/> в государственном кадастровом учете изменений	
<input type="checkbox"/> в государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № - _____	
<input type="checkbox"/> в государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № - _____ в связи с образованием части (частей) помещения	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с Ограниченной Ответственностью "ЕС-Инвест" <small>Инициалы, имя, отчество, фамилия, наименование, идентификационные номера, адрес государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости</small>	
Подпись _____	Дата <u>29.10.2011</u> г.
<i>Место для подписания заявления на кадастровые работы</i>	
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (полностью) (Алтанов Олег Юрьевич)	
№ квалификационного свидетельства кадастрового инженера 03-13-195	
Контактный телефон 8 (5012) 21-40-03	
Подпись и адрес в адрес электронной почты, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 50а, каб. №113, deofeb@yandex.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "Евроб-Экспертиза"	
Подпись _____	Дата <u>29.10.2011</u> г.
<i>Место для подписания заявления кадастровым инженером</i>	



Лист № 2		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	
1.	Титульный лист	3
2.	Содержание	1
3.	Исходные данные	2
4.	Характеристика помещения	3
5.	Заключение с кадастрового номера	4
6.	Цены нажж	5
	Детские площадки об объекте недвижимости (муниципалитет)	6
	Рабочая документация	-
	Справка о принадлежности адреса объекту недвижимости	-
	Разрешение на строительство	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1.	Декларация об объекте недвижимости	б/н от 29.10.2013 г.	
2.	Рабочая документация	б/н от 2011 г.	
3.	Справка о предоставлении адреса объекту недвижимости	№6899 от 12.07.2013 г.	
4.	Распоряжение	№875-р от 01.07.2013 г.	
5.	Разрешение на строительство	№21.04.003000-153 от 30.08.2011 г.	
6.	Решение №1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "А-инвест"	б/н от 15.05.2013 г.	
7.	Приказ	№1 от 15.05.2013 г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратура)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратура)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратура)
1	2	3	4
1.	Лазерный дальномер (ручной) Leica DISTO D2 132	№0503363297	от 13.06.2013 г. до 13.06.2014 г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1.	-		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1.	Кадастровый номер помещения	-
2.	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	-
3.	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1, 2, 5/н
4.	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный)	-
5.	Адрес (описание местоположения) помещения	-
	Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
	Муниципальное образование	Городской округ "г. Улан-Удэ"
	Поселенческое образование (город, село и т.д.)	город Улан-Удэ
	Улицы (проезды, переулки)	Службый жонхой хомилжа "Тарган"
	Номер дома	4
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	8
	Ключевые слова к местоположению	-
6.	Назначение помещения	Жилые помещения
7.	Вид жилого помещения	Квартира
8.	Общая площадь помещения (P), м ²	378,5

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Зак.почтение кадастрового инженера

Настоящий технический план помещения подготовлен для постановки на государственный кадастровый учет помещений.

Кадастровые инженеры были внесены следующим образом:

Адрес здания: Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул.Клубная жилой комплекс "Гарони", дом 4, квартира №5.

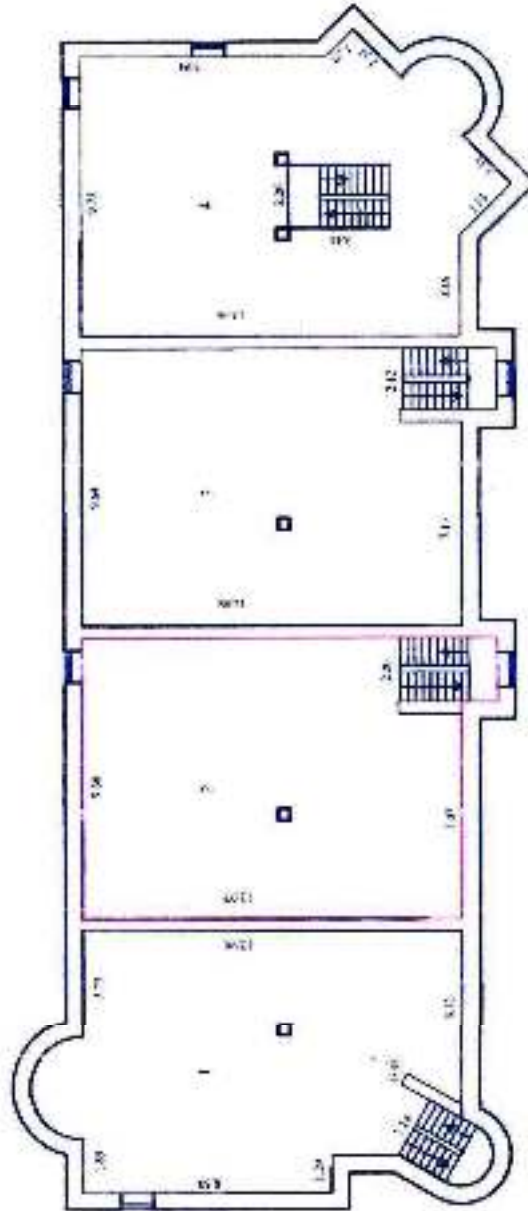
Необходимо отметить в особом порядке кадастрового паспорта, дополнительную информацию о помещении, которая не на учет которого производится в блоке реального жилого дома.

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

Подвал:



Масштаб 1:200

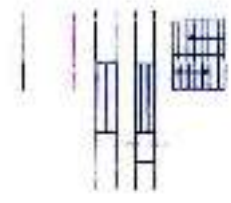
Границы помещений и обложки

Границы обшивки помещений

Самостоятельные

объекты с обшивкой по полу

стены

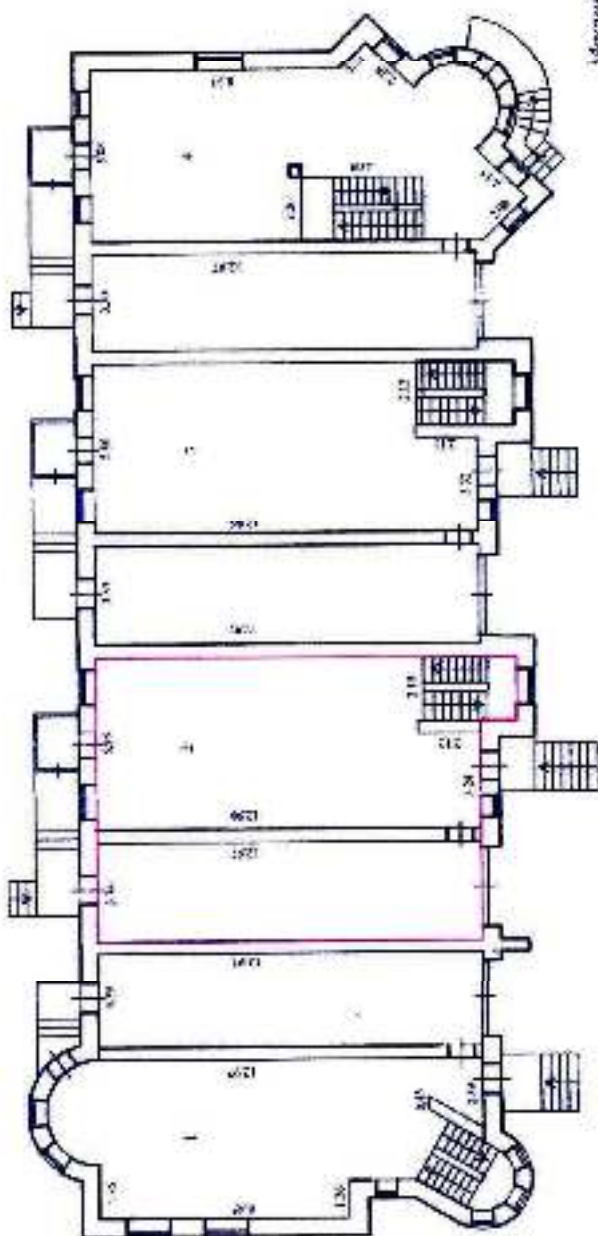


Лист № 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

1 этаж

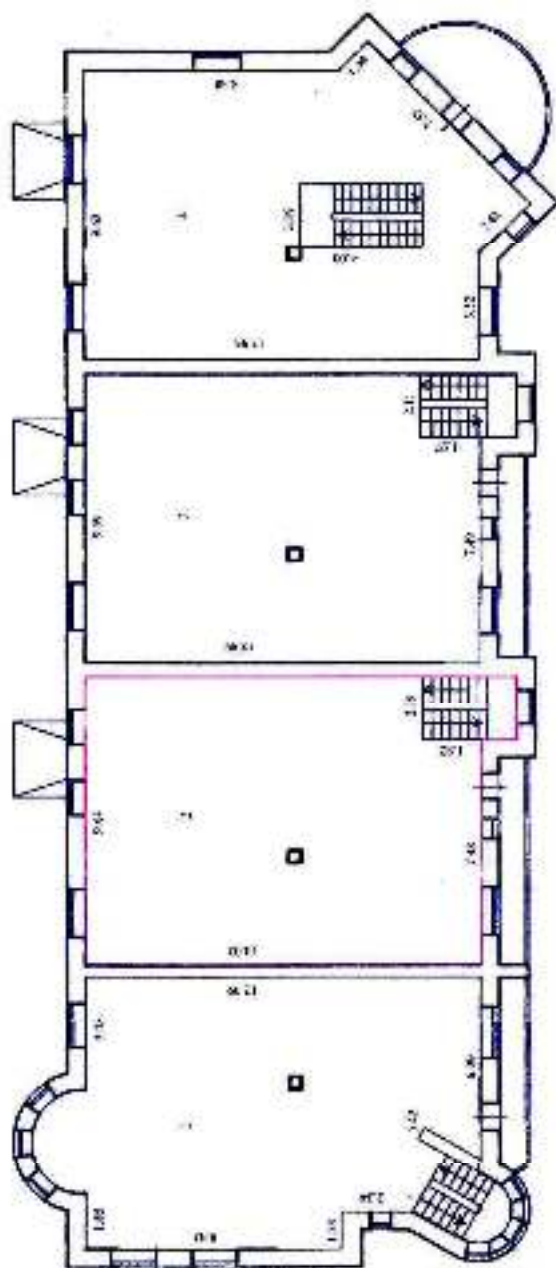


Масштаб 1:200
Стены, перегородки, колонны
Оформление оконных проемов
Стеклопакеты, остекление балконов
Лестницы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

2 этаж



Масштаб 1:200

— граница структурной единицы здания

— граница структурной единицы здания

— граница структурной единицы здания

— граница структурной единицы здания

— граница структурной единицы здания



Декларация об объекте недвижимости

Лист № 1

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Объект: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа		
Муниципальное образование	г. Уфа	территориальный отдел
Область обслуживания	г. Уфа, Южный район	территориальный отдел № 1, ул. К. Маркса
Населенный пункт	г. Уфа	г. Уфа
Улицы	ул. Южная	г. Уфа
Наименование государственного областного публичного предприятия		
Учредитель (организация, предприятие, учреждение, организация)	Учредитель: ООО «Кубань» г.п.о.б. «Южная» г. Уфа	
Номер дома (индекс, этаж)		Номер квартиры: 101
Номер кадастрового номера		10:08/003/2018/001/010/010
Иные:		
2. Вид и назначение объекта недвижимости		
2.1. Вид объекта недвижимости		
вид		квартира
помещение		объект недвижимости с пропиской
2.2. Назначение здания		
жилой дом	квартира	квартира
2.3. Назначение помещения		
жилое		жилое
2.4. Вид жилого помещения		
квартира		квартира
2.5. Назначение квартиры		
3. Кадастровый номер		
земельного участка (участков)		
здания (сооружения)		
квартиры		

Лист № 2

4. Технические характеристики объектов недвижимости

Объем строительства м³ 378,5

количество этажей в том числе подземных 1

площадь застройки объекта недвижимости 100,0

Материал наружных стен кирпич

крыша деревянная

полы паркет

стены штукатурка

5. Привязка к объекту недвижимости

5.1. Физическое лицо

Фамилия Иванов

Имя Иван

Средства индивидуальной идентификации № 1234567890

Вид и номер документа удостоверяющего личность Паспорт

Вид внутренний

Адрес постоянного места жительства или фактического пребывания

Почтовый индекс 123456

Субъект Российской Федерации Москва

Город Москва

Район Центральный

Наименование улицы (площади, проезда и т.д.) ул. Пушкина

Улица (проезд, переулок и т.д.) д. 10

Номер дома по улице, проезду 10

Номер корпуса по адресу 10

Номер квартиры 10

Адрес электронной почты ivanov@yandex.ru

5.2. Юридическое лицо

Наименование юридического лица ООО "Иванов"

ОГРН 5050000000000000000

ИНН 5050000000

ИНС 5050000000

с/сч расчетного (текущего) счета 40702810300000000000

Д/сч расчетного 40702810300000000000

Д/сч депозитного 40702810300000000000

Корреспондентский 40702810300000000000

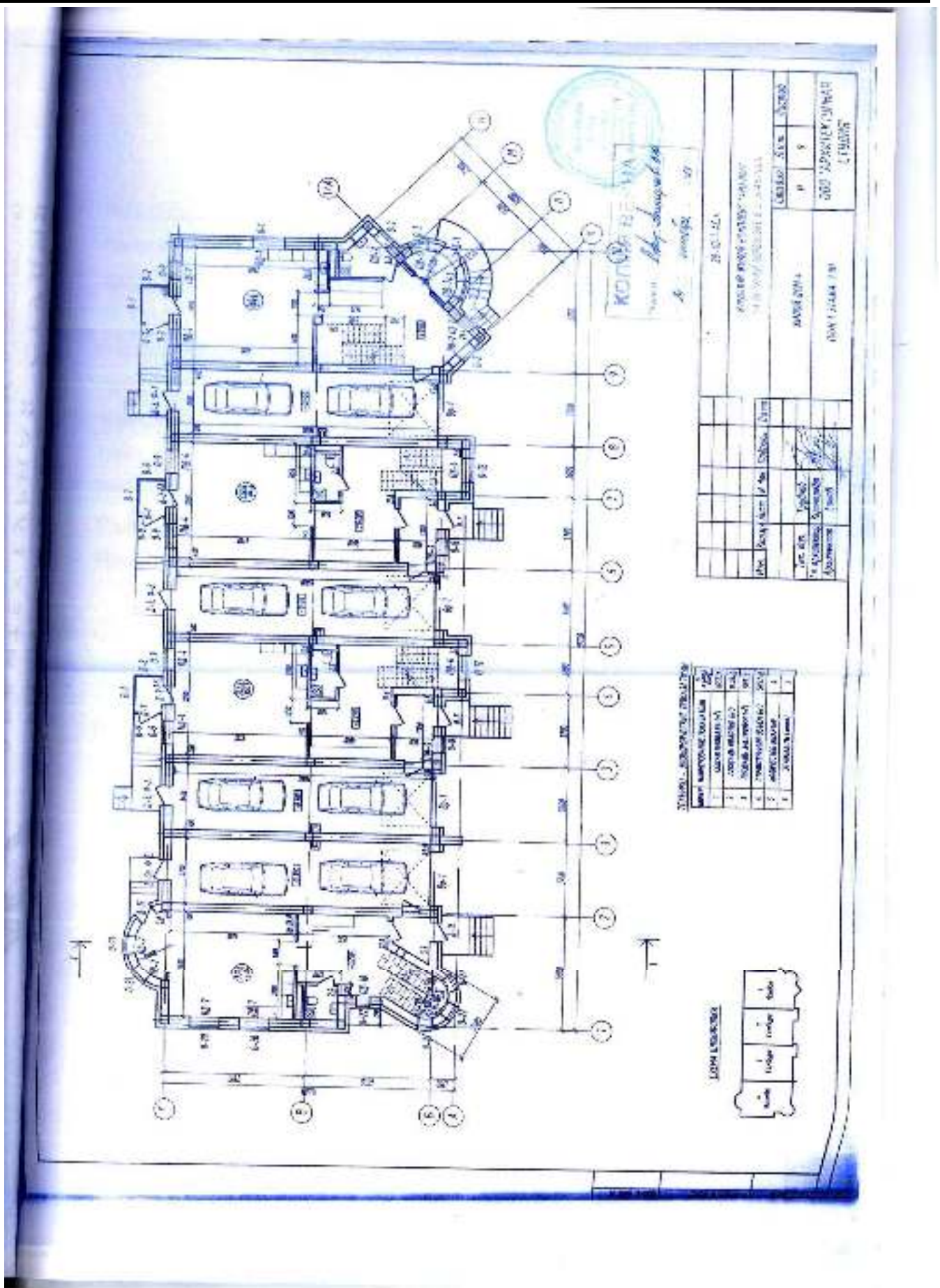
Почтовый индекс 123456

Субъект Российской Федерации Москва

Город Москва

Район Центральный





СПРАВКА

о присвоении адреса объекту недвижимости

№ 6899 «12» июля 2013г.

Настоящая справка выдана о том, что объектам недвижимости (4-х квартирный жилой и земельный участок) присвоен адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс "Ирвинг", д. 4.

Владелец: ООО "ЕС - инвест".

Дата регистрации: «12» июля 2013г.

Учетный номер в Адресном реестре г. Улан-Удэ № 4082.


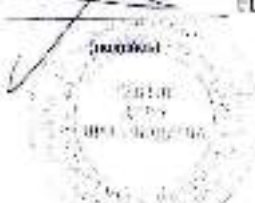
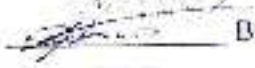
Район города: Железнодорожный.

Регистрация произведена на основании следующих документов:

Свидетельство о государственной регистрации права 03-АА № 006495 от 07.07.10г.

Примечание:

Начальник Управления по развитию территории и земельному контролю


Н.Н. Попов

В.А. Дряхлов


Исполнитель

100
29



№ докум. _____ ООО «ЕЦ-инвест»
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/1

Филиал, наименование _____ 4010366000

Генеральный директор филиала _____
А.А. Сидоркин, г. Москва, Верхняя Борова, д. 10/1
Идентификационный номер _____

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
на строение № 1/10

№ _____ ИЛ 04.30.2006 - 153

Комплекс расположен по адресу: Московская область, Улан-Удэ

Руководитель филиала (подпись) _____
Генеральный директор ООО «ЕЦ-инвест» (подпись) _____
А.А. Сидоркин

Квартиры в здании расположены по адресу: Московская область, Улан-Удэ
Идентификационный номер _____

В соответствии с проектом планировки территории площадью 16,4 га, утвержденным в 2006 году, и проектом
квартирного плана жилого дома № 1/10, расположенного по адресу: Московская область, Улан-Удэ, № 1/10,
общее количество квартир в здании составляет 38 квартир.

Состав помещений в здании: 1 этаж - 38 квартир, 2 этаж - 38 квартир,
подвалы - 38 помещений, 3 этаж - 38 помещений, 4 этаж - 38 помещений.

площадь помещений в здании - 38258,6 м², площадь земельного участка - 5297,6 м², общая

площадь 1 этажа строения № 1/10 - 3825,9 м², площадь помещений в 1 этаже

строения № 1/10 - 3825,9 м², общая площадь 2 этажа строения № 1/10 - 3825,9 м²,

общая площадь помещений в 2 этаже строения № 1/10 - 3825,9 м², общая

площадь помещений в 3 этаже строения № 1/10 - 3825,9 м², общая

площадь помещений в 4 этаже строения № 1/10 - 3825,9 м².

разрешение на строительство № ИЛ 04.30.2006 от 21.03.2011.

строительством жилого дома предусмотрено в здании 1 этаж - дома № 1, 2, 3, 4, 5, 6,

2 этаж - дома № 6, 6, 4 этаж - дома № 9.

Разрешение на строительство № ИЛ 04.30.2006 от 21.03.2011.

расположены по адресу: Московская область, Улан-Удэ, Железнодорожный район,

г. Улан-Удэ, ул. Мясницкая, д. 10/1

г. Москва, Верхняя Борова

Идентификационный номер _____

Идентификационный номер земельного участка ИЛ 24.02.2006/01

Идентификационный номер _____

Срок действия разрешения на строительство _____ от 18 мая 2011 г.

Заместитель генерального _____

директора филиала _____

И.С. Харитонов

И.С. Харитонов

Действие разрешения на строительство _____

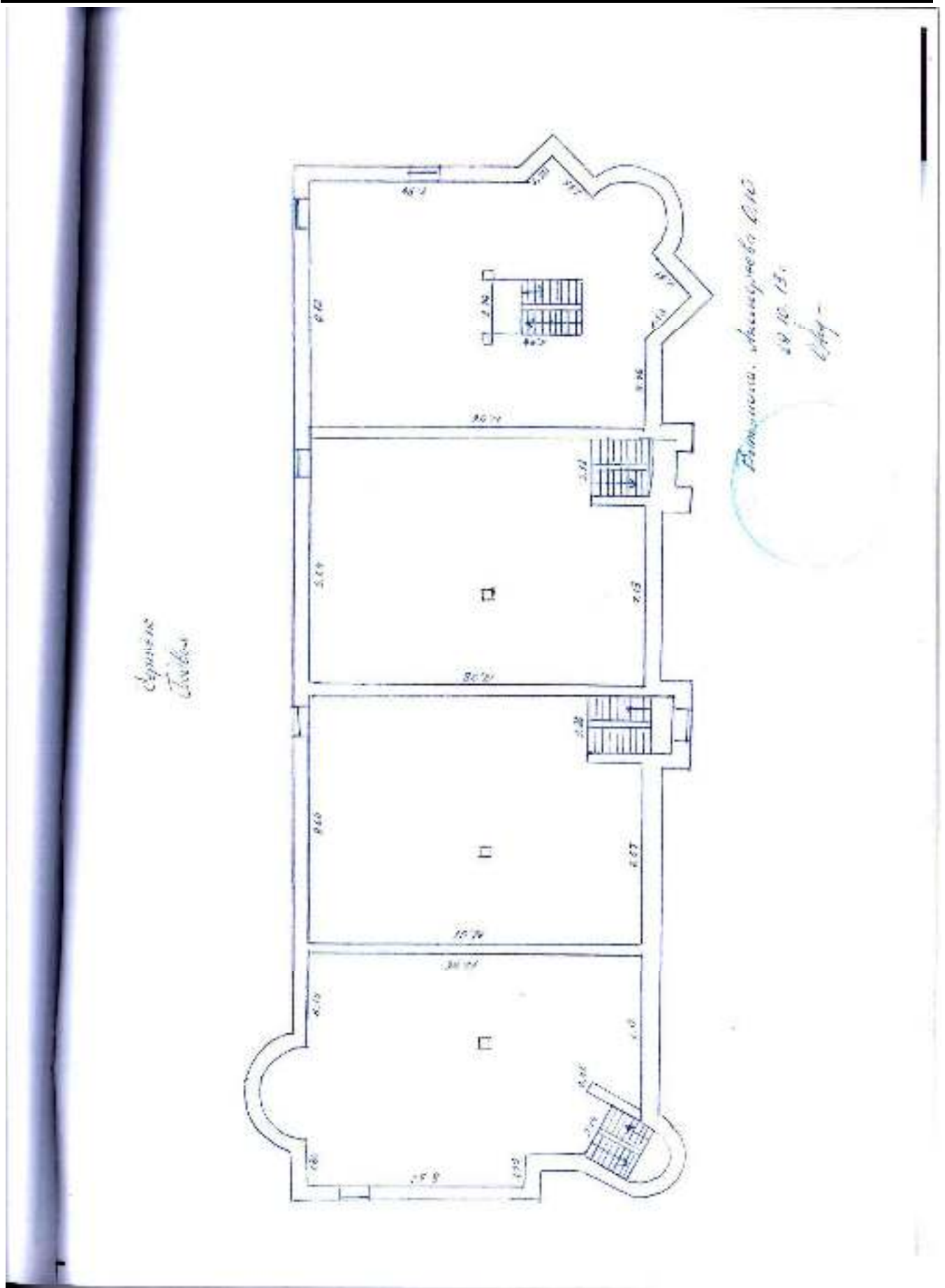
Идентификационный номер _____

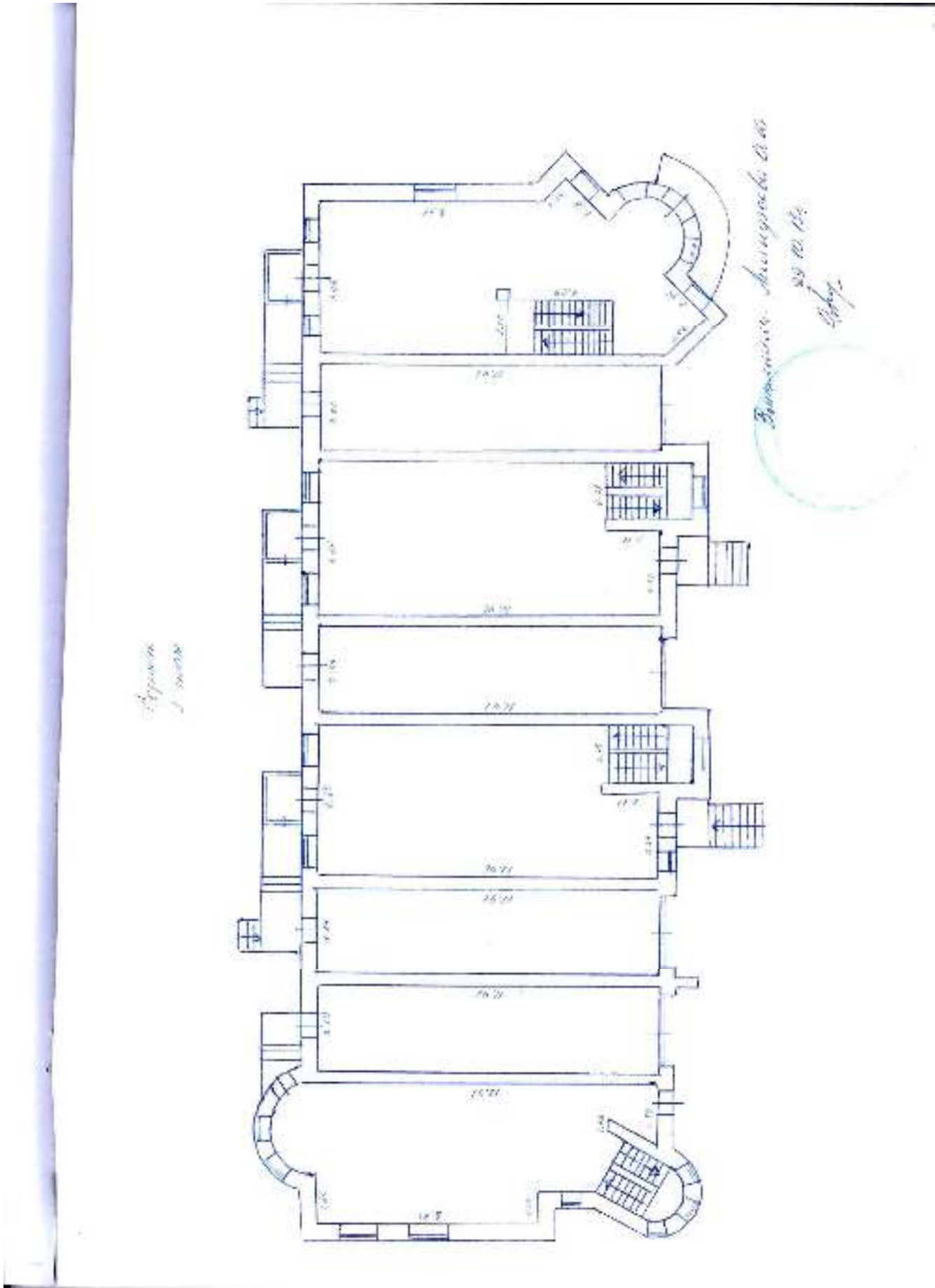
Идентификационный номер _____

И.С. Харитонов

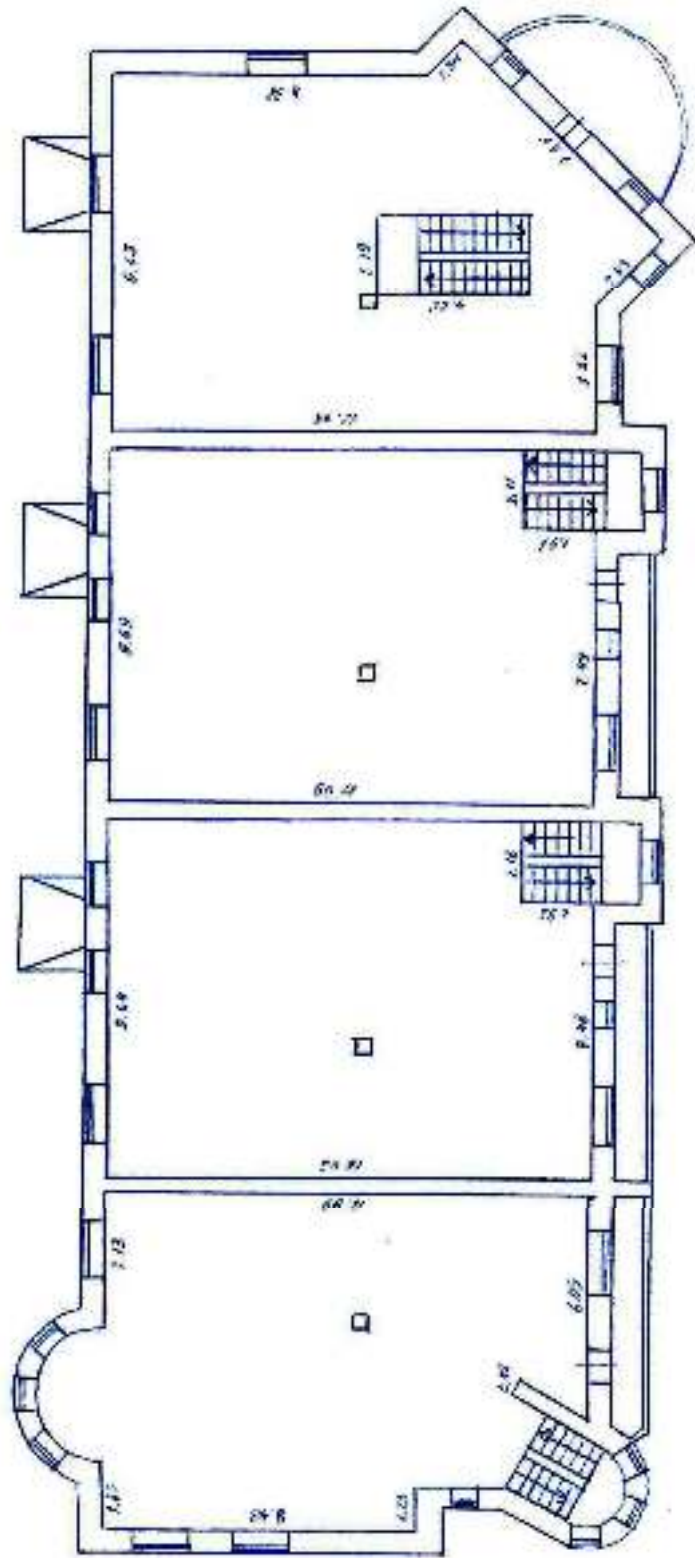
И.С. Харитонов

И.С. Харитонов





Чертеж
2 эт. ж.д.



Всего кв. м. - 100, 00 кв. м. (с. 1-10)
29. 01. 18.
С. А. С.

Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах

Таунхаус, 276,9 м²
 Бурятия, Улан-Удэ, р.п. Железнодорожный, Кумукаев ул. Алтан Газар, 5
 20 мая, 08:47 • 102 просмотра, 2 закладки

10 499 999 Р
 37 928 Р/м²
 от 53 507 Р/мес в ипотеку

+7 983 450-41-01

276,9 м² **2,0 сот.**
 Общ. Участок

Циан.ипотека
 Одн-кварт в 10 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,6%

Атриум
 Агентство недвижимости
 Атриум
 Агентство недвижимости

Универсальные лесные мульчеры FAE

Возражение (2) **Описание** План карты Железная Полюсная железная

Таун Хаус в Алтан Газаре черновой без внутренней отделки. Все коммуникации городские. Рядом улицы Туйвинский ул.Кумукаев ул.Филиппов ул.Алтан Туул ул.Алтан Зам.

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.

Высвечивать: 09 дн 27 без внутренних и внешних

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Помощь риэлтора
 Поиск риэлтор поможет купить или продать квартиру.
 Открыть заявку

Общая информация

Водоснабжение	Есть
Кол-во этажей	6
Площадь участка	2 сот.
Личный	Без личного

10 499 999 Р
 37 928 Р/м²
 от 53 507 Р/мес в ипотеку

+7 983 450-41-01

Циан.ипотека
 Одн-кварт в 10 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,6%

Атриум
 Агентство недвижимости
 Атриум
 Агентство недвижимости


Универсальные лесные мульчеры FAE



<https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/256850973/>

avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380m_na_uchastke_2sot_2544121687

Таунхаус 380 м² на участке 2 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку




14 500 000 Р 
38 150 Р за м²
или предложить свою цену
Получайте деньги за действия по счёту
Подробнее 

8 983 630-28-52

Написать сообщение

Пользователь:
Частное лицо
Биологический вклад -30 кг СО₂

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи 

О таунхаусе

Количество комнат: **Свободная планировка**

Площадь дома: **380 м²**

Площадь участка: **2 сот.**

Этажей в доме: **3**

Категория земель: **индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**

Материал стен: **кирпич**

Терраса или веранда: **есть**

Санузел: **в доме**

Коммуникации: **электричество, отопление, канализация**

Ремонт: **требует ремонта**

Парковка: **газель**


Транспортная доступность: **асфальтированная дорога**



Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумьско, клубный жилой комплекс Европа
р.п. Улестендорский

[Скачать карту](#) 

avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380m_na_uchastke_2sot_2544121687



14 500 000 Р 
38 100 Р за м²
или предложить свою цену
Получайте деньги за действия по счёту
Подробнее 

8 983 630-28-52

Написать сообщение

Пользователь:
Частное лицо
Биологический вклад -30 кг СО₂

Подписаться на продавца

Описание

Таунхаус в черновой варианте, свободная планировка, свет, тепло, вода централизованная.

Спросите у продавца

[Ещё продавца?](#) [Топ-услуги?](#) [Куда можно поехать?](#)

№ 2544121687 · 15 ноября в 11:58 · 4204 просмотра (x2 секция) [Пожаловаться](#)


ulan-ude.etagi.com/realty_out/8079254/

Скидка по ипотеке -0,6% для клиентов Этажи

ВТБ ЭТАЖИ

Каталог квартир Дома и участки Коммерческая Торж. Ипотека Франшиза Самолет Таганск Этажи Bonus Покупка в другом городе

Галерея Отображение Характеристики Запись на просмотр Ипотека Время в дорогу Журнал



Посмотреть 24 фото

Таунхаус, 382.6м²

Улан-Удэ, р-н Верхняя Березовка (6.6 км до центра)
На карте

15 000 000 Р
39 205 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя 150 000 Р

Расчитать ипотеку

Марина Владимировна
+7 964 402 23 39

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Записаться на просмотр

Отправить заявку, мы свяжемся с вами по обработке персональных данных

ulan-ude.etagi.com/realty_out/8079254/

Описание Определения Характеристики Запись на просмотр Ипотека Время в дорогу Журнал

Описание

Материал: 27.05.23 342 просмотра

Предлагаю к продаже отличную недвижимость премиум класса в клубном жилом комплексе "Европа". Огороженная и охраняемая территория, клт. андеграунд. Общая площадь дома 382,6 кв.м. Архитектурный проект с элементами старой России. Он включает в себя двухэтажное здание с встроенным гаражом на две машины, просторным подвалом, а также земельный участок 3,14 гектара, на котором выполнены ландшафтно-архитектурные работы ландшафтного дизайнера. Дом находится под круглосуточной охраной. Современное оборудование и обслуживание. Все же коммуникации-центральное отопление, построены свои подстанции, водоснабжение осуществляется с помощью насосной станции и очистных сооружений. Звоните, покажем в удобное для вас время!!

Характеристики

Общие

Код объекта	8079254
Площадь дома	382,6 м²
Количество комнат	4
Этажность	2
Год постройки	2014
Материал стен	Кирпичные
Уч. заплата	Есть
Ремонт	Черновая отделка
Электроснабжение	Заведено
Отопление	Центральное
Канализация	Центральная
Водоснабжение	Центральное/личное
Степ. строительства	Построен

Показать

Марина Владимировна
+7 964 402 23 39

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Записаться на просмотр

Отправить заявку, мы свяжемся с вами по обработке персональных данных

https://ulan-ude.etagi.com/realty_out/8079254/

115227-МЭТС Lot 1

помещение жилое **Лот 1** **13 734 000,00 ₽**

Идентификационный номер: 115227-МЭТС
 Площадь: 40,0 кв. м, кадастровый номер: 08:24:022508:238, расположен по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Циолковского, д. 10А

1 373 400,00 ₽
 Рост за неделю
 Всплывающая панель
 Срок окончания торгов:
06.06.2023 13:00
 Участвовать в торгах
 Все торги должника

Сведения по лоту Сведения о должнике Информация о торгах Контакты

115227-МЭТС

Сведения по лоту Сведения о должнике Информация о торгах Контакты

Наименование лота	помещение жилое
Сведения об имуществе (предприятии) должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание	Помещение жилое, общей площадью 40,0 кв. м, кадастровый номер: 08:24:022508:238, расположен по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Циолковского, д. 10А
Сведения о наличии или об отсутствии обременения, судебных споров на момент размещения торгов	Ипотека: 42:10:24:022508:238-003/0-0/2021-04 от 01.07.2021
Площадь	40,00
Кадастровый номер	08:24:022508:238 закладка карты
Порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника	Имущество можно осмотреть с 09:00 до 18:00 (время московское) в рабочие дни по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Циолковского, д. 10А, тел. 88006060888, ознакомление с имуществом и просмотр документов по подразделению департамента государственной службы исполнения наказаний.
Категория поиска	Гастарта
Регион местонахождения имущества	Республика Бурятия
Начальная цена продажи имущества, руб.	13 734 000,00 руб. НДС по области
Величина повышения начальной цены	666 700,00 руб. (5,00%)
Размер задатка	1 373 400,00 руб.

Сведения по лоту

Сведения о должнике

Информация о торгах

Контакты

Вид торгов	Торги по банкротству
Статус	Торги в стадии приема заявок
Форма проведения торгов и подачи предложений	Открытый аукцион с открытой формой представления предложений о цене
Начало предоставления заявок на участие	24.04.2023 00:00
Окончание предоставления заявок на участие	06.06.2023 13:00
Начало подачи предложений о цене имущества	07.06.2023 09:00
Дата и время подведения результатов торгов	07.06.2023 11:00
Место подведения результатов торгов	Электронная площадка ООО «МЭТС» (www.m-ets.ru)
Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению	Для участия в торгах претенденту необходимо зарегистрироваться на электронной площадке ООО «МЭТС» (www.m-ets.ru) в качестве участника торгов и подать заявку в электронном виде. Заявки для участия в аукционе принимаются с 24.04.2023 г. с 00:00 (время

115227-МЭТС

Помещения жилые **Лот 2**

Идентификационный номер: 115227-МЭТС
 Помещение, жилое, общей площадью 373 кв.м., кад. номер 03:04:022503:231, расположенное по адресу: Республика Беларусь, г.Минск, ул.Глубинный восточный корпус №1, д.3, к.3

12 852 000,00 Р

1 285 200,00 Р

06.06.2023 13:00

Участвовать в торгах

Все торги должника

Сведения по лоту | Сведения о должнике | Информация о торгах | Контакты

Сведения по лоту	Сведения о должнике	Информация о торгах	Контакты
Наименование лота	Помещение, жилое, общей площадью 373 кв.м., кад. номер 03:04:022503:231, расположенное по адресу: Республика Беларусь, г.Минск, ул.Глубинный восточный корпус №1, д.3, к.3	1 285 200,00 руб. (+ 150% от начальной)	
Сведения об имуществе (предприятии) должника, выставленном на торги, его составе, характеристиках, описании	Помещение, жилое, общей площадью 373 кв.м., кад. номер 03:04:022503:231, расположенное по адресу: Республика Беларусь, г.Минск, ул.Глубинный восточный корпус №1, д.3, к.3		
Сведения о наличии или об отсутствии обременений, судебных споров на момент размещения торгов	1. Наличие обременений: 002503:231-03:04:010:2010-1 от 01.02.2018г.		
Площадь	373 кв.м.		
Кадастровый номер	03:04:022503:231 скачать кадастровый номер		
Порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника	1. Информация об имуществе с 09.06.2023 по 11.06.2023 берется посредством работы с Единым государственным реестром недвижимости по адресу: Республика Беларусь, г.Минск, ул.Глубинный восточный корпус №1, д.3, к.3. Информация о месте нахождения по адресу: ул.Глубинный восточный корпус №1, д.3, к.3.		
Категории поиска	Квартиры		
Регион местонахождения имущества	Республика Беларусь		
Начальная цена продажи имущества, руб.	1 285 200,00 руб. (+ 150% от начальной)		
Величина повышения начальной цены	5 - 160,00 руб. (501%)		
Размер задатка	1 285 200,00 руб.		

Сведения по лоту	Сведения об должнике	Информация о торгах	Контакты
Вид торгов		Торги по банкротству	
Статус		Архивировано (требуется логин)	
Формы проведения торгов и подачи предложений		С открытым аукцион с открытой формой предоставления предложения и оферта	
Начало предоставления заявок на участие		27.01.2023 10:00	
Окончания предоставления заявок на участие		28.01.2023 18:00	
Начало подачи предложений о цене имущества		17.01.2023 19:00	
Дата и время подведения результатов торгов		28.01.2023 18:00	
Место подведения результатов торгов		Электронная площадка ООО «МЭТ» (www.mst.ru)	
Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению		Для участия в торгах необходимо зарегистрироваться на электронной площадке ООО «МЭТ» (www.mst.ru) и на сайте участника торгов, сайте торгово-электронного рынка для участия в аукционе и подачи оферты: МЭТ.РФ (www.mst.ru) (адрес электронной почты: info@metrf.ru). Заявка регистрируется на сайте ООО «МЭТ» (www.mst.ru) по адресу: www.mst.ru. Заявка регистрируется на сайте ООО «МЭТ» (www.mst.ru) по адресу: www.mst.ru. Заявка регистрируется на сайте ООО «МЭТ» (www.mst.ru) по адресу: www.mst.ru.	