



# 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 № 50-7/24

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



<b><u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u></b>	15 марта 2024 г.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	20 марта 2024 г.
<b><u>Основание для проведения оценки:</u></b>	Задание на оценку № 52 от 18.03.2024 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<b><u>Заказчик оценки:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена».
<b><u>Исполнитель:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ

2024 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

**ООО «Оценка инфо»** на основании задания на оценку № 52 от 18.03.2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества *жилого помещения Квартиры (Таунхаус), общей площадью 378,5 кв.м., с кадастровым номером: 03:24:022503:211, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа», дом № 4, кв. 2.*

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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 15.03.2024 г. по 20.03.2024 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>, <https://ulan-ude.etagi.com/>).

**Дата обследования (осмотра) объекта оценки:** 15.03.2024 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):** 15.03.2024 г.

**Дата составления Отчета:** 20.03.2024г.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

*Справедливая стоимость недвижимого имущества, жилого помещения Квартиры (Таунхаус), общей площадью 378,5 кв.м., с кадастровым номером: 03:24:022503:211, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа», дом № 4, кв. 2, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):*

**12 460 000**

**(двенадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч ) рублей**

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 14.02.2024г.); 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

Генеральный директор  
ООО «Оценка инфо»  
20.03.2024г.



Ц.А. Бадмацыренова



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>2</b>
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Задание на оценку	4
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	12
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	15
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации	17
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	19
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости	20
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	29
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода	30
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	30
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	35
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	36
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	37
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	37
Приложение № 1 Список использованных нормативно-методических материалов.	37
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	38
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика	41
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком	46
Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах	67

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	50-7/24 от 20.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 52 от 18.03.2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Жилое помещение 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.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление
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», 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».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	15.03.2024 г.
Период проведения работ	15.03. - 20.03.2024 г.
Дата составления Отчета	20.03.2024 г.
Документы, предоставленные на оценку	-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	12 460 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	12 460 000 рублей
Ограничения и пределы применения 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 № 52 от 18.03.2024 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»: - 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.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность на основании Выписки из ЕГРН
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
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	Рассматриваемое жилое помещение расположено, в многоквартирных жилых домах – Таунхаусы. год завершения строительства 2014 ( согласно публичной кадастровой карте). Все Таунхаусы расположены в пределах городской черты, на окраине города с лесным массивом. Территория Клубного Жилого Комплекса «Европа» находится под охраной, полностью огорожена, имеет свой сад. Рассматриваемый объект оценки имеет черновую внутреннюю отделку, снаружи облицовочные материалы под каменный , кирпичный вид.
Состав объекта оценки	Объект двухэтажный 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	<b>Справедливая стоимость</b> - 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 – 15.03.2024г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование, в качестве объекта жилой недвижимости - 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)	15.03.2024 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «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, содержащейся 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 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
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	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
<b>РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА</b>	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
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
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) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страховани».на период с 01.07.2023г. по 31.12.2024г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
<b>Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора</b>		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадамыреновой 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	
<b>Страховой полис</b>	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2023 г по 19 июня 2024 г. Страховой полис № 23840B4FC0007., выдан 13.06.2023г.	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»</b>		
<b>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</b>	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.

Оцениваемый объект недвижимости по документам представляет собой жилую квартиру (Таунхаус). 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 Исполнованием 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.

Заклучение 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 МСФО<sup>1</sup>, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "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".

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.

<sup>1</sup> [http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej\\_standart\\_fo/docs/](http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/)

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.

**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 обременяющего 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

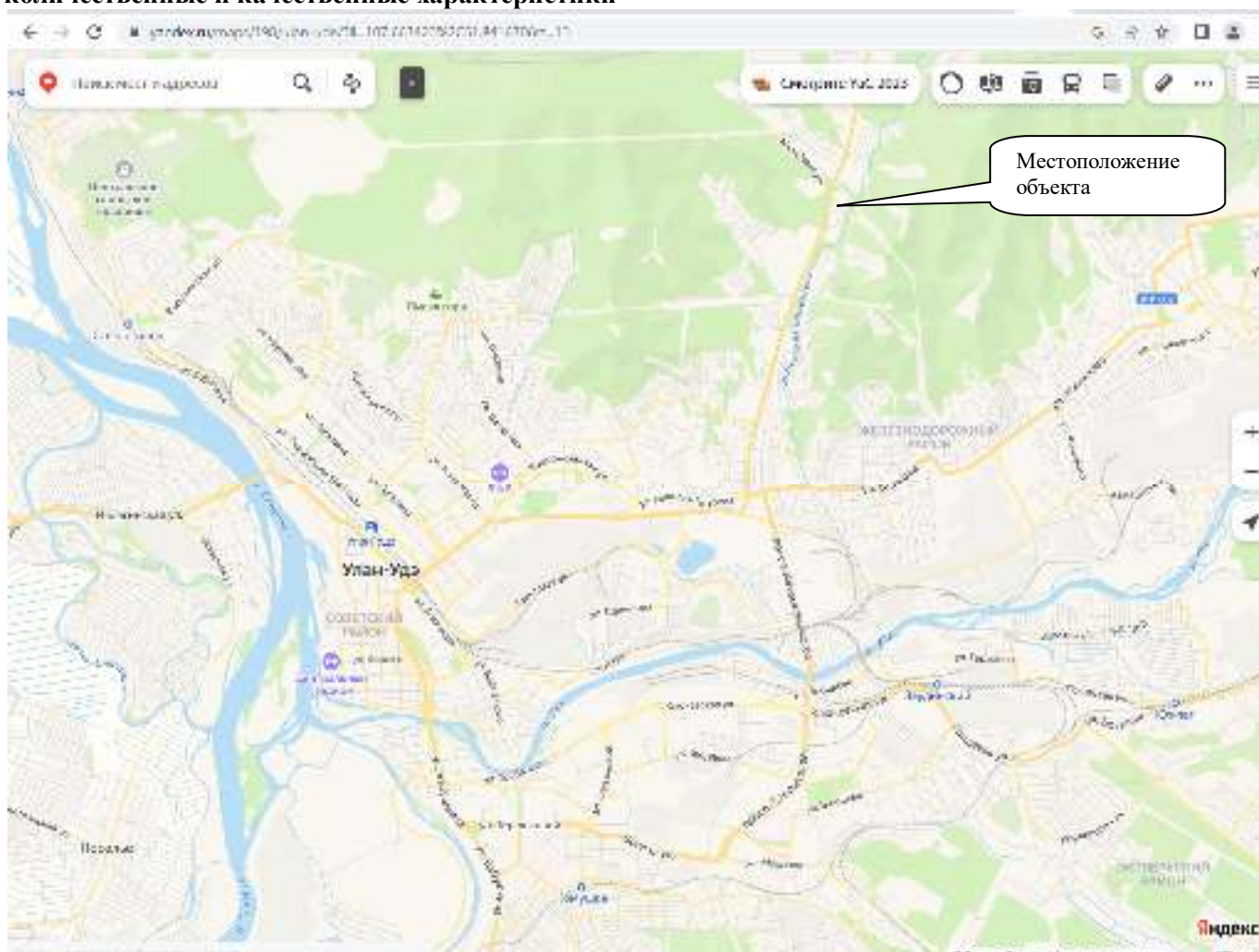


Рис. 1. Локальное местоположение объекта оценки в черте города

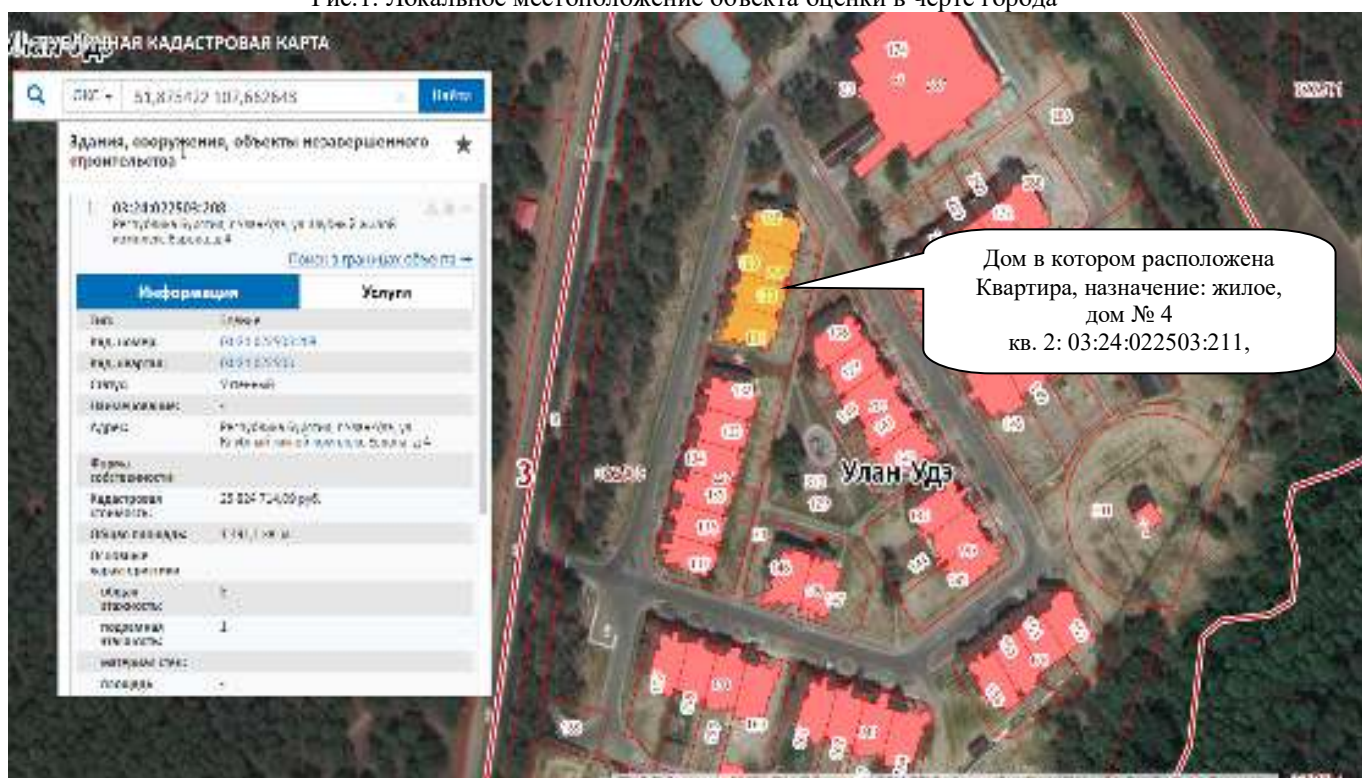


Рис. 1а. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемых объектов оценки



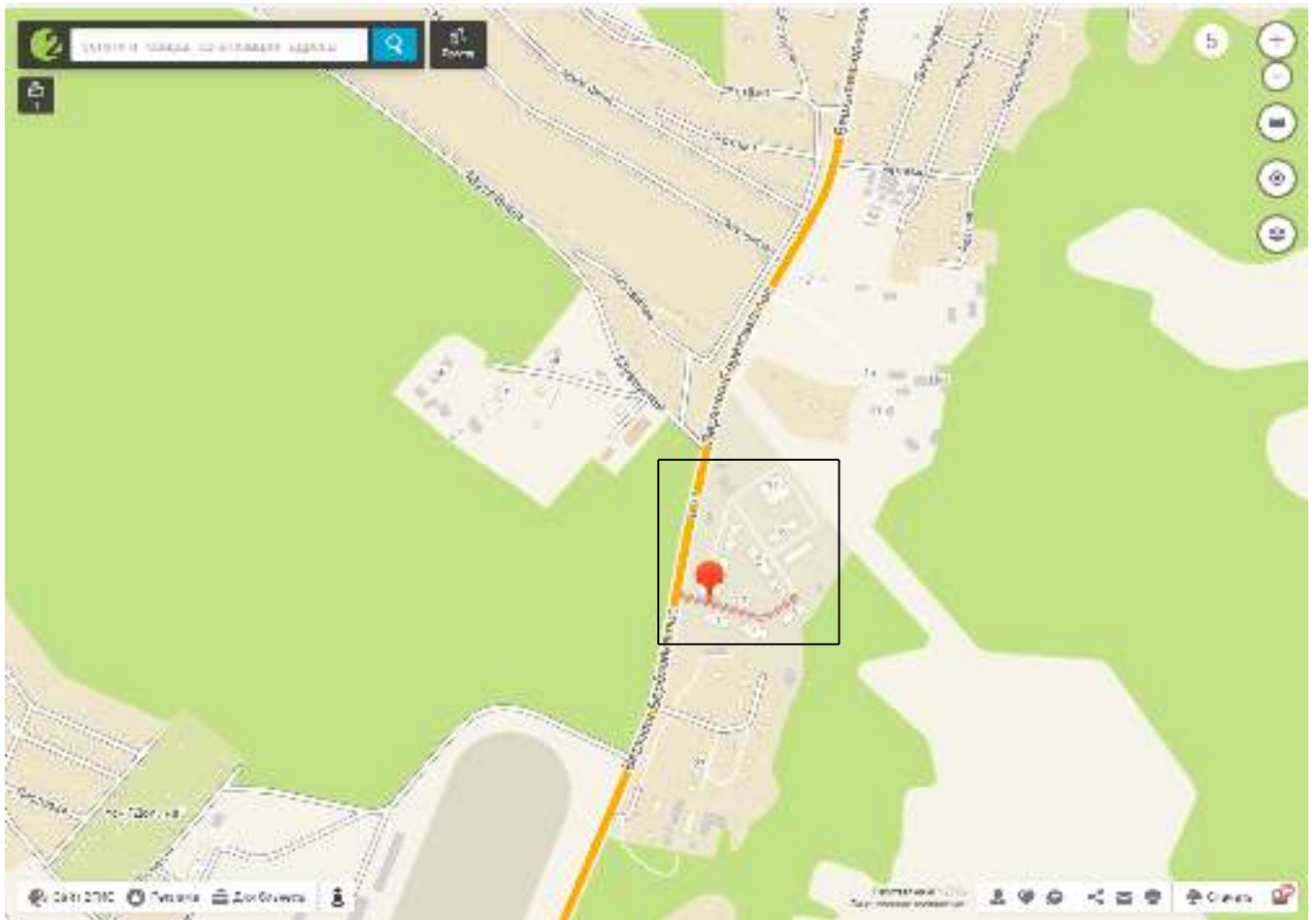


Рис. 2. Локальное местоположение

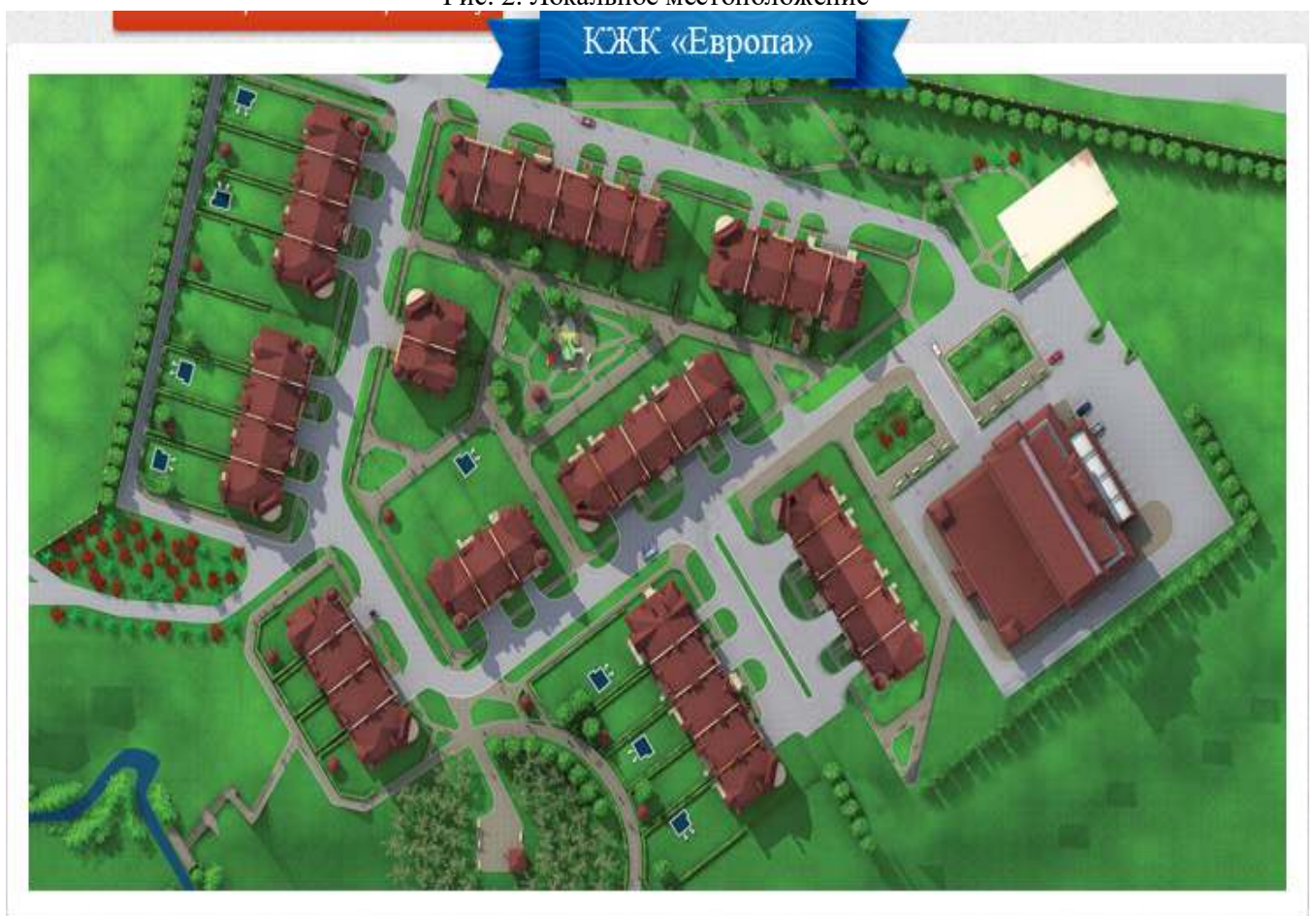


Рис. 3. Схема расположения жилых домов в КЖК Европа

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики объекта

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
<b>Квартира площадью 378,5 кв.м.</b>		
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 <sup>2</sup>
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
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 объекта оценки

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.

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.

<sup>2</sup><https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.875332943619775,107.66259396168596/20/@5w3tqxnb?text=03%3A24%3A022503%3A20&type=5&opened=3%3A24%3A22503%3A208>



## 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
Жилое помещение, квартира общей площадью 378,5 кв.м., по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа», дом № 4 кв. 2	Правообладатель подтвержден выписками из ЕГРН (Приложения к отчету)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	долевая собственность	Доверительное управление

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 запретом 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 имеет 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.  
Полная версия

### 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.

48

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

Минэкономки 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.<sup>3</sup>

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 продемонстрировала 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 — 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».

Российская экономика январь 2024г.<sup>4</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

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

<sup>4</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_yanvar\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf)

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

В феврале 2024 года<sup>5</sup> потребительская инфляция замедлилась до 0,68% м/м, год к году изменение цен составило 7,69%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,77% м/м за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции до 3,01%, на остальные продукты питания рост цен сохранился практически на уровне января (0,44%). В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,26% на фоне снижения цен на электротовары, отечественные и импортные легковые автомобили. В секторе услуг цены изменились на 1,06% м/м.

За неделю с 5 по 11 марта 2024 года на потребительском рынке цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорило снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%), на остальные продукты питания инфляция сохранилась практически на уровне прошлой недели (0,13%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,08% при значительном снижении цен на отечественные легковые автомобили и ускорении удешевления электро- и бытовых приборов. В секторе услуг<sup>1</sup> цены снизились на 0,06% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. Потребительская инфляция в феврале 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2024 года замедлилась до 0,68% м/м (в январе 2024 года: 0,86% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,51% м/м SA2. Год к году инфляция составила 7,69% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале рост цен замедлился до 0,77%, с исключением сезонного фактора – до 0,29% м/м SA (0,54 м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 3,01% м/м при замедлении роста цен на все наблюдаемые виды овощей, картофель, а также фрукты и цитрусовые. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне января (0,44% м/м). Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-1,16% и -0,62% соответственно). Замедлился рост цен на масложировую и молочную продукцию, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2024 года инфляция снизилась до 0,26%, с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,36% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,29% м/м. Подешевели отечественные и импортные легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи, электро- и другие бытовые приборы, моющие и чистящие средства. На бензин цены практически не изменились (0,01%), на дизельное топливо цены снизились на 0,15%.

4. В секторе услуг в феврале 2024 года цены изменились на 1,06% м/м, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,00% м/м SA. Рост цен на санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги замедлился (0,77% и 0,32% соответственно).

Потребительская инфляция с 5 по 11 марта

5. За неделю с 5 по 11 марта 2024 года потребительские цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г.

<sup>5</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/ok\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_13\\_marta\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/ok_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf)



6. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%): продолжили дешеветь огурцы, замедлился рост цен на помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,13%). Продолжили снижаться цены на яйца и мясо кур, подешевела свинина, замедлился рост цен на баранину, сахар, масложировую, молочную и хлебобулочную продукцию.

7. В сегменте непродовольственных товаров дефляция (-0,08%). Значительно подешевели отечественные автомобили (-1,75%), цены на иномарки практически не изменились (0,01%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,63%), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,07%). На бензин и дизель цены снизились (-0,02% и -0,04% соответственно).

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг зафиксировано снижение цен впервые с конца января 2024 года (-0,06%) на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-1,61%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (0,18%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,11%).

#### Мировые рынки

1. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,7% м/м и на 10,5% г/г (в январе -0,9% м/м и -10,2% г/г), что было обусловлено значительным сокращением цен на зерновые (-5,0% м/м) и растительные масла (-1,3% м/м). Подорожали сахар (+3,2% м/м), мясо (+1,8% м/м) и молочная продукция (+1,1% м/м). В период с 5 по 11 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,0% (-2,7% неделей ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения неделей ранее выросли цены на пшеницу во Франции (+7,0%), белый сахар (+3,9%), сахар-сырец (+5,2%) и пальмовое масло (+6,1%). Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (+3,6%), соевые бобы (+2,6%) и соевое масло (+3,6%). После увеличения неделей ранее сократились цены на говядину (-1,6%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-0,7%).

2. На мировом рынке удобрений продолжили расти цены (+2,9% после +5,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+2,4%) и азотных удобрений (+3,3%). В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 17,3% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 0,8% (-4,8% неделей ранее) в связи с сокращением котировок на железную руду (-3,6%) и металлический прокат (-1,7%). Подорожали металлолом (+1,4%) и арматура (+0,9%). В годовом выражении в марте цены на черные металлы сократились на 15,4% г/г.

4. На рынке цветных металлов котировки продолжили рост (+2,3% после +1,8% неделей ранее) за счет увеличения стоимости алюминия (+1,4%), меди (+1,9%) и никеля (+3,5%). В годовом выражении в марте цветные металлы подешевели на 10,5% г/г.

## 3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.<sup>6</sup>

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 101,2 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 126,7 %, обрабатывающих производствах – 74,8 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 114,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,1 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 960,8 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 352,2 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,8 (на 4,0 % меньше), поголовье свиней – 166,2 (на 0,1 % больше), овец и коз – 302,7 (на 1,1 % больше), птицы – 445,9 тыс. голов (на 3,9 % больше). В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,1 тыс. тонн, что по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года больше на 17,7 %, молока – 2,3 тыс. тонн (меньше на 9,1 %), яиц – 6,7 млн штук (больше на 0,8 %). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2024 года составил 1972,2 млн рублей или 106,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2024 года на территории республики введен в эксплуатацию 301 жилой дом (728 квартир) общей площадью 59,6 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 39,1 %. Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 23,4 млрд рублей или 106,5 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс потребительских цен в январе 2024 года к январю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8 %, непродовольственные товары – 109,7 %, услуги – 107,8 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рублей, что больше на 12,8 % по сравнению с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 103,6 % к уровню декабря 2022 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2024 года составила 2,1 млн рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 февраля 2023 года в 5,6 раза, по сравнению с 1 января 2024 года осталась на прежнем уровне. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная

<sup>6</sup> [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf)

численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – декабре 2023 года в республике родилось 10244 человека, умерло – 11424, естественная убыль составила 1180 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,7 %) и числа умерших (на 4,6 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в январе 2024 года составил 55,1 млрд рублей или 104,9 % (в действующих ценах) к январю 2023 года и 62,2 % к декабрю 2023 года (в действующих ценах). Наибольшую долю в обороте организаций в январе 2024 года формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (30,1 %), «Добыча полезных ископаемых» (15,0 %), «Транспортировка и хранение» (14,7 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (11,0 %), «Обрабатывающие производства» (9,3 %).

**Структура формирования оборота организаций  
по видам экономической деятельности в январе 2024 года  
(в процентах итогу)**



Рис.3. [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf)

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рубль. Наблюдается увеличение заработной платы на 41,6 % по сравнению с ноябрем 2023 года и увеличение на 12,8 % – с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 141,2 % к уровню ноября 2023 года и 103,6 % к уровню декабря 2022 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2023 года составила 440,1 тыс. человек или 45,2 % от общей численности населения республики. Из них 417,0 тыс. человек были заняты в экономике республики и 23,1 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 55,2 %, уровень безработицы – 5,3 %. Уровень общей безработицы в декабре 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 4,6 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,4 %.

### 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 жилая недвижимость 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, скрепляемых цементным раствором, с облегченными многпустотными железобетонными плитами; отличаются дешевизной строительства, 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 категорией).

Оцениваемые объекты оценки относятся к первичному рынку жилой недвижимости, а так же данный дом и в общем 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 170 м<sup>2</sup> на участке 2 сот.**  
**5 600 000 Р** 32 941 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: электричество, канализация  
 посёлок Кумыска, ул. Алтан-Гаазар, 9  
 3 недели назад



**Таунхаус 125 м<sup>2</sup> на участке 1 сот.**  
**6 000 000 Р** 48 000 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: электричество, отопление  
 мкр-н Солнечный, ул. Транспортных  
 Строителей  
 3 недели назад



**Таунхаус 106,8 м<sup>2</sup> на участке 2 сот.**  
**7 000 000 Р** 64 338 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: брус,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 мкр-н Исток, Центральная ул., 33  
 1 неделю назад



**Таунхаус 120 м<sup>2</sup> на участке 2 сот.**  
**7 000 000 Р** 58 333 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: брус,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 мкр-н Исток  
 2 недели назад



**Таунхаус 76,5 м<sup>2</sup> на участке 1 сот.**  
**7 500 000 Р** 98 541 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 Черниговская ул., 4  
 1 неделю назад



**Таунхаус 118,2 м<sup>2</sup> на участке 1 сот.**  
**6 600 000 Р** 74 450 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 мкр-н Тепловик, Тепловая ул.  
 1 неделю назад



**Таунхаус 120 м<sup>2</sup> на участке 1 сот.**  
**6 999 000 Р** 74 992 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 посёлок Кумыска, ул. Алтан-Гаазар, 10  
 1 неделю назад



**Таунхаус 215 м<sup>2</sup> на участке 4 сот.**  
**9 250 000 Р** 43 023 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: отопление, канализация  
 мкр-н 14 4А  
 5 дней назад



**Таунхаус 150 м<sup>2</sup> на участке 1 сот.**  
**10 000 000 Р** 66 667 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 мкр-н Тепловик, Тепловая ул., 104А/9  
 1 неделю назад



**Таунхаус 220 м<sup>2</sup> на участке 6 сот.**  
**10 200 000 Р** 46 364 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: брус,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 с. Сотниково, Молодёжная ул., 21  
 3 недели назад



**Таунхаус 173,8 м<sup>2</sup> на участке 2 сот.**  
**10 900 000 Р** 62 716 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 посёлок Кумыска, ул. Алтан-Гаазар, 6  
 2 дня назад



**Таунхаус 204 м<sup>2</sup> на участке 2 сот.**  
**10 950 000 Р** 53 676 Р/за м<sup>2</sup>  
 Стены: кирпич,  
 коммуникации: электричество, отопление,  
 канализация  
 мкр-н 140А, 47  
 6 дней назад

Рис.5. Предложения Таунхаусов на сайте Авито.





Онлайн-показ

Таунхаус 181,4 м<sup>2</sup> на участке 7 сот.

11 200 000 Р 61742 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: газоблоки,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
105-й мкр-н  
1 неделю назад



Онлайн-показ

Таунхаус 220 м<sup>2</sup> на участке 3 сот.

11 500 000 Р 52273 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
ул. Дашиева, 5  
3 недели назад



Онлайн-показ

Таунхаус 174,1 м<sup>2</sup> на участке 2 сот.

12 500 000 Р 71796 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
посёлок Кумыска, ул. Алтан-Гааар, 6  
2 дня назад



Таунхаус 153 м<sup>2</sup> на участке 16 сот.

13 000 000 Р 84967 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
ул. Шумяцкого, 26/4  
5 дней назад



Онлайн-показ

Таунхаус 175 м<sup>2</sup> на участке 2 сот.

13 000 000 Р 74266 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
ул. Намжилова, 31  
1 неделю назад



Таунхаус 173,6 м<sup>2</sup> на участке 2 сот.

13 900 000 Р 79877 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
посёлок Кумыска, ул. Алтан-Гааар, 6  
2 дня назад



Таунхаус 205 м<sup>2</sup> на участке 1 сот.

14 000 000 Р 66293 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
мкр-н 140А, 46  
21 час назад



Таунхаус 230 м<sup>2</sup> на участке 6,5 сот.

14 900 000 Р 64763 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
ул. Намжилова, 32  
4 дня назад



Онлайн-показ

Таунхаус 120 м<sup>2</sup> на участке 1 сот.

16 000 000 Р 133333 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
мкр-н Тепловик, Тепловая ул., 104А/7  
2 недели назад



Таунхаус 194 м<sup>2</sup> на участке 1 сот.

21 400 000 Р 110309 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация  
Ключевская ул., 148  
2 дня назад



Онлайн-показ

Таунхаус 325 м<sup>2</sup> на участке 3 сот.

23 400 000 Р 72000 Р/за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич,  
коммуникации: электричество, отопление, канализация  
ул. Намжилова

Рис. 5. Предложения о продаже Таунхаусов в Улан-Удэ на сайте [https://www.avito.ru/ulan-ude/doma\\_dachi\\_kottedzhi/prodam/taunhaus](https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/prodam/taunhaus)












	<p><b>Таунхаус, 169,9 м<sup>2</sup>, 2 сот., ИЖС</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, пос. Хуринка, улица Алтан-Газар, 9</p> <p><b>5 500 000 Р</b></p> <p>Арт. 5447980 Продается таунхаус в поселке Алтан-Газар общей площадью 169,9 кв.м в черном варианте 3 уровня, 1 уровень - школа- гаражи на 3 автомобиля, 2 этаж 2 этажа, мансарда, 2 лоджии и 2 балкона, все коммуникации ГОРОДСКИЕ, отопление, водоснабжение, канализация, участок 2 сотки. Таунхаус расположен вблизи лесного массива, в то же время от остановки общественного транспорта 2...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>ПИК МЕЧТЫ</b></p> <p>Документы проверены</p> <p>+7 980 530-31-...</p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 120 м<sup>2</sup>, 1 сот., ИЖС</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ул.Товарищев, улица Гипсовая, 30АА/7</p> <p><b>9 200 000 Р</b></p> <p>Код объекта: 745265. Продается таунхаус, расположен в центре поселка, вдали от дороги в тихом месте, с видом на детскую площадку, окна выходят на восточную сторону. Дом построен в 2017 году. В доме выполнен ремонт: полы - ламинат, в/у полы и стены - плитка. Два этажа, гараж на одну машину, с отдельным входом. Центральное отопление. Два санузла. Балкон. В шаговой доступности автобусная...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Владис</b></p> <p>Документы проверены</p> <p>+7 980 630-26-...</p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 204 м<sup>2</sup>, 2 сот., ИЖС</b></p> <p>ЖК объект № 140а</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 140А кв. 47</p> <p><b>11 000 000 Р</b></p> <p>Арт. 41047244 ЦЕНА СНИЖЕНА!! 49000 за 1 кв.м!! Агентство "ПИК" предлагает к продаже трехэтажный кирпичный таунхаус общей площадью 204,0 кв.м в современном динамично развивающемся районе города. В коттедже выполнена черновая отделка, выровнены стены, залит пол (в том числе в дождевом эстаке), проведена электрика, установлены выключатели, розетки, водосчетчики и...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>ПИК МЕЧТЫ</b></p> <p>Документы проверены</p> <p>+7 980 530-33-...</p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 215 м<sup>2</sup>, 4 сот., ИЖС</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Усадьбы</p> <p><b>9 200 000 Р</b></p> <p>Арт. 38415121 Продается таунхаус в новом районе нашей города 144 кв.м.1 Ориентир 500 метров от СНТ "Кедр". Таунхаус ориентирован на две семьи. Продается вторая половина. Шикарное место, вокруг сосновый лес. Все коммуникации центральные: отопление, вода, канализация, электрообеспечение. Общая площадь 1/2 дома вместе с гаражом - 215 кв.м. Идеальная планировка, кухня-гостиная - 23 кв.м, кабинет - 1...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>ПИК МЕЧТЫ</b></p> <p>Документы проверены</p> <p>+7 980 530-25-...</p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 163,4 м<sup>2</sup>, 2 сот., ИЖС</b></p> <p>А. Только на Циан Проверено в Реальности</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, пос. Хуринка, улица Алтан-Газар, 9</p> <p><b>11 500 000 Р</b></p> <p>Продается благоустроенный 2-этажный таунхаус с мансардой в новом комплексе премиум-класса "Алтан-Газар" (квартал №6 - тихое расположение). Есть все для комфортной жизни: центральные городские коммуникации, остеклены 2 балкона латвийскими панорамными окнами (подокон), 2 других балкона выходит на собственный дворик с возможностью поставить во дворе на небольшую зону, зону отдыха и...</p>	 <p>Создатель ID 76607792</p> <p>+7 980 450-73-...</p> <p>Написать</p>

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






**Таунхаус, 112,4 м<sup>2</sup>, 9 сот., ИЖС**  
 Республика Бурятия Улан-Удэ, р.н. Октябрьский, 117-й мкр., 57  
**6 700 000 Р**

Центральное водоснабжение! Арт. 496226495 Продается благоустроенный дом 6117 м.кв.рейтин: Год постройки: 2000 года. 112,4 кв.м. Врусовой дом, утеплен базальтом и обшит металлизированом. По всему периметру установлены радиаторы. Крыша мансарда с возможностью достроить еще один этаж. Отопление: электр. отоплением и котлом, возможна сан.сплавки сплавить весь дом, не трети...

0001381788  
ID 109579749  
+7 914 050-54...  
НА КАРТЕ

2 месяца назад

Попробуйте искать по локациям 📍  
 Так вы узнаете больше про застройщика и условия проживания 🏡




**Таунхаус, 140 м<sup>2</sup>, 15 сот.**  
 Республика Бурятия Тувинский район, пос. Арша, улица Восточная, 19  
**7 700 000 Р**

Продан здание бывшего пенсионера в центре поселка Арша. Одно здание 150кв2, второе 45кв2. На участке в 15 соток также есть бассейн. Асфальт ровный и гладкий, дренаж и земельный участок в собственности. Назначение: земельный участок: земли вод.охр.зона. После небольшой капремонта водопровод, можно можно использовать для сдачи туристам, то есть продаётся, ко...

0001381788  
ID 102274200  
+7 918 341-68...  
НА КАРТЕ

2 месяца назад




**Таунхаус, 215 м<sup>2</sup>, 4 сот., ИЖС**  
 Республика Бурятия Улан-Удэ, р.н. Октябрьский, улица Мадридей  
**9 250 000 Р**

Арт. 38415123 Продается таунхаус в новом районе нашего города 144 м.кв! Ориентир 900 метр от СМТ "Идеал". Таунхаус двухквартирный на две семьи. Продается вторично. Шпательное место, вокруг садовая луж. Бассейн, каминная - центральный. Общая площадь 1/2 дворовой территории: 215 кв.м. Идеально планировка: кухня-гостиная - 23 кв.м, кабинет - 12 кв.м, спальня 1 этаж - 18,5 кв.м...

0001381788  
ID 102274200  
+7 980 530-81...  
НА КАРТЕ

2 часа назад




**Таунхаус, 204 м<sup>2</sup>, 2 сот., ИЖС**  
 ИЖС квартал 140а  
 Республика Бурятия Улан-Удэ, р.н. Октябрьский, 140А мкр., 47  
**10 950 000 Р**

Арт. 41047244 92 000 кв.м.!! Агентство "ТЭИ" предлагает в продаже таунхаусы в перспективной таунхаус общей площадью 204 кв.м в современном динамично развивающемся районе города. В отделке выполнены черновая отделка, залит асф (в том числе и цокольный этаж), разведены электр.каб., установлены выключатели, розетки, водоснабжение и электросчетчики. Водоснабжение...

0001381788  
ID 102274200  
+7 980 530-81...  
НА КАРТЕ

2 часа назад



**Таунхаус, 181,4 м<sup>2</sup>, 7 сот., ИЖС**  
 Поземелье в Росреестре  
 Республика Бурятия Улан-Удэ, р.н. Октябрьский, 305-й мкр.  
**11 200 000 Р**

Арт. 45021423 СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! ЦЕНА ОБИЖИМАЯ! ЦЕНА 1 кв.м. - 62 000 р. Таунхаус в 101 м.кв.районе площадью 181,4 кв.м с большим участком 7 соток! отопление, водоснабжение, канализация! ЦЕНТРАЛЬНЫЙ!!! гараж на 3 машины (можно увеличить, площадь участка соответствует) дом 2007 г., 3 уровня на первом этаже, располагается в тихом, уютном, красивом, благоустроенном районе по своему стилю...

0001381788  
ID 102274200  
+7 980 530-81...  
НА КАРТЕ

2 часа назад

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






	<p><b>3-эт. таунхаус 169,9 м² 2 сот. ИЖС</b>                  Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумыска, улица Аман-Галар, 5                  Акт: 54432988 3-этажный таунхаус в поселке Аман-Галар общей площадью 169,9 кв.м в черновой отделке. 3 уровня. 1 уровень (подвал) - гараж на 2 автомобиля, 2 и 3 этаж - гостиная, кухня, 2 спальни и 2 ванных, встраиваемая техника...</p>	<p><b>5 500 000 ₽</b>                  32 371 ₽/м²                  В ипотеку от 64 313 ₽/мес                  22 дек. 23</p>
	<p><b>2-эт. таунхаус 215 м² 4 сот. ИЖС</b>                  Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 1446                  Акт: 88415125 2-этажный таунхаус в районе рабочей зоны города 1446-й. Ориентир 500 метров от СНТ "Кедр". Таунхаус двухквартирный на две семьи. Проводятся все работы. Школьный двор, охраняемая территория. Воды,---</p>	<p><b>9 250 000 ₽</b>                  48 028 ₽/м²                  В ипотеку от 188 415 ₽/мес                  5 дней назад</p>
	<p><b>3-эт. таунхаус 108,8 м² 2 сот. ИЖС</b>                  Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Исток, Центральная улица, 22                  «Современный поселок "Алексеевский" в г. Улан-Удэ, Советский район, п. Исток, ул. Центральная 5Б. Оборудованная территория поселка площадью 15 гектаров расположена на более 250 домов и объектов инфраструктуры...</p>	<p><b>5 000 000 ₽</b>                  48 355 ₽/м²                  В ипотеку от 58 321 ₽/мес                  Сейчас на ипотеку ДДУ                  17 дней назад</p>
	<p><b>2-эт. таунхаус 130,9 м² 1 сот. ИЖС</b>                  Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Солнечный, улица Транспортных Строителей                  Акт: 55200792 Проводятся благоустроенный дом п. Солнечный. Центральное отопление, газопровод и водопровод, выгребная яма. Три земельных участка: кухня, туалет, ванная, школьное помещение с погребом, теплый гараж, смотровая...</p>	<p><b>6 100 000 ₽</b>                  48 000 ₽/м²                  В ипотеку от 79 002 ₽/мес                  месяц назад</p>
	<p><b>2-эт. таунхаус 243 м² 3 сот. ИЖС</b>                  Республика Бурятия, Улан-Удэ, Уссурийский поселок, 22                  Проводятся коттедж в п. Орешково, пар. Уссурийский. Экологически чистый район, живописная местность, панорамный вид на город, рядом школа, детский сад, магазины 5 минут езды, маршруты №50, 55. Дом 2-х уровневый с цоколем...</p>	<p><b>12 800 000 ₽</b>                  52 674 ₽/м²                  В ипотеку от 303 264 ₽/мес                  20 дней назад</p>

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








	<p><b>2-эт. таунхаус 204 м² 2 сот.</b> Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 240А</p> <p>Продается просторный таунхаус в 1-м квартале. Общая площадь 204 квадратных метра. Солнечная сторона. Три спальни и ванна, на первом этаже просторная кухня (расположена с душем), на 2 этаже большая спальня, на 3-м этаже раб...</p>	<p><b>11 000 000 Р</b> 59 421 Р/м² В ипотеку от 325 620 Р/мес</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>3 дня назад</p>
	<p><b>3-эт. таунхаус 254 м² 6,9 сот.</b> Республика Бурятия, Улан-Удэ, 105-й микрорайон</p> <p>Продается таунхаус в 300 м от централизованного отопления, а также есть печь-кадрун, которой можно пользоваться в межсезонье. На первом этаже кухня + столовая, 1 спальня, ванная, детская комната, в просторной прихожей...</p>	<p><b>15 000 000 Р</b> 59 450 Р/м² В ипотеку от 379 530 Р/мес</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>3 дня назад</p>
	<p><b>2-эт. таунхаус 100,8 м² 1,6 сот. ИЖС</b> Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Исток, Центральная улица, 33</p> <p>Продается таунхаус 100,8 кв.м. с ремонтом.</p>	<p><b>6 500 000 Р</b> 64 742 Р/м² В ипотеку от 76 557 Р/мес</p> <p>Смотреть на карте</p> <p>месяц назад</p>
	<p><b>2-эт. таунхаус 430 м² 10 сот. ИЖС</b> Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр Зарянка</p> <p>Продается шикарный коттедж на ул. М.Мира. Дом благоустроенный, центр отопления. Первый этаж 130 квадратов, 2 этаж 60 квадратов, подвал 130 квадратов. В доме ничего делать не нужно, заехали и живи. Там же находится баня.</p>	<p><b>18 000 000 Р</b> 41 860 Р/м² В ипотеку от 135 600 Р/мес</p> <p>7 дней назад</p>
	<p><b>2-эт. таунхаус 215 м² 4 сот. ИЖС</b> Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 144А</p> <p>Арт. 3841521! Продается таунхаус в новом районе нашего города 144 мкр. Ориентир 500 метров от СНТ "Кодор". Район только начинает застраивку, поэтому успевайте приобрести для вашей мечты по низкой цене 40 000 рублей за квадрат! Таунхаус двухквартирный на...</p>	<p><b>8 600 000 Р</b> 40 000 Р/м² В ипотеку от 63 873 Р/мес</p> <p>6 дней назад</p>

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



**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 28 000 руб. до 133 333 руб. цены на таунхаусы без ремонта варьируются от 28 000 руб, до 52 000 руб./ кв.м. Наиболее дорогие объекты представлены на рынке с ценой от 52 000 руб./ кв.м. и выше, такие объекты зачастую продаются уже с отделкой.

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](http://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 2023-2024 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	11 664 000	9 250 000	6 500 000	12 960 000	14 010 000
Тип объекта	помещение	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус
Дата предложения	оценка	23.11.2013	12.03.2024	13.10.2023	08.06.2023	23.08.2023
Общая площадь, кв.м.	378,5	376	215	165,7	376,8	402,9
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	31 021,28	43 023,26	39 227,52	34 394,90	34 772,90
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 4,2	Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумыска, клубный жилой комплекс Европа р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 144А р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Дашиева,5 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс «Европа», д.4, кв.м.	Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс «Европа», д.3. кв.4
Подобный вид недвижимого имущества чаще всего расположен в различных районах города, и имеет рядом достаточно хорошую инфраструктуру или хорошие транспортные развязки, вблизи крупных автомагистралей. Такая недвижимость относится к комфортабельному жилью, и местоположение в черте города, или на окраине в лесном массиве, это индивидуальное предпочтение потенциального покупателя.						
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	2 этажа + подвал / 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	-	<a href="https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_taunhaus_ploschadyu_376_kv_m_respublika_buryatiya_ulan-ude_ul_klubnyy_jiloy_kompleks_evropa_d_4_690388_5920/">https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_taunhaus_ploschadyu_376_kv_m_respublika_buryatiya_ulan-ude_ul_klubnyy_jiloy_kompleks_evropa_d_4_690388_5920/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachikottedzhi/taunhaus_215_m_na_uchastke_4_sot_2766638928">https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachikottedzhi/taunhaus_215_m_na_uchastke_4_sot_2766638928</a>	<a href="https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_taunhaus_ploschadyu_1657_kv_m_ploschadyu_3_sotok_ulan-ude_ulica_dashi_eva_5_6864107_266/">https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_taunhaus_ploschadyu_1657_kv_m_ploschadyu_3_sotok_ulan-ude_ulica_dashi_eva_5_6864107_266/</a>	<a href="https://m-ets.ru/generalView?id=257526130&amp;lot=3#block=3">https://m-ets.ru/generalView?id=257526130&amp;lot=3#block=3</a>	<a href="https://m-ets.ru/generalView?id=258155032">https://m-ets.ru/generalView?id=258155032</a>

### 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 2 3 4 5	0 0 0 0 0	В данном случае корректировка не применяется, существенных изменений влияющих на цены не выявлено. Рынок стоит на месте, многие объявления обновлены в конце 2023 года, и на момент оценки действуют цены указанные в объявлении.																				
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3 4 5	-13,5 -13,5 -13,5 0 0	<p>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, на момент оценки аналоги были взяты уже с конечной ценой продажи.</p> <p style="text-align: center;"><b>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 121</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Дачи</td> <td>14,4%</td> <td>9,0% - 19,9%</td> </tr> <tr> <td>2. Дома</td> <td>13,7%</td> <td>8,4% - 16,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Таунхаусы</td> <td style="border: 2px solid red;">13,5%</td> <td>8,0% - 19,0%</td> </tr> <tr> <td>4. Коттеджи</td> <td>14,1%</td> <td>8,6% - 19,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Дачи	14,4%	9,0% - 19,9%	2. Дома	13,7%	8,4% - 16,9%	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. Дачи	14,4%	9,0% - 19,9%																					
2. Дома	13,7%	8,4% - 16,9%																					
3. Таунхаусы	13,5%	8,0% - 19,0%																					
4. Коттеджи	14,1%	8,6% - 19,6%																					
Корректировки на местоположение %	1 2	0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой																				



	3 4 5	0 0 0	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.																																											
<b>Корректировка на площадь, %</b>	1 2 3 4 5	0 0 -8 0 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 аналога площадью 402,9 кв.м., корректировка применяется не будет, так как разница несущественна для рынка таунхаусов, к тому же на торгах идентичная цена за 1 кв.м. для Аналога 3 корректировка составит -8 %, так как его площадь в меньшем диапазоне.</p> <p style="text-align: center;"><i>Матрицы коэффициентов</i></p> <p style="text-align: right;">Таблица 52</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>&lt;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>&lt;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>0,61</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <th>400-800</th> <td>0,75</td> <td>0,95</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</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>	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	0,61	0,92	1,00	1,06	1,14	400-800	0,75	0,95	0,92	1,00	1,06	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00
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	0,61	0,92	1,00	1,06	1,14																																								
	400-800	0,75	0,95	0,92	1,00	1,06																																								
	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00																																								

В остальных случаях корректировка не требуется, так как объекты аналоги 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, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1 –го аналога;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> - 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 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	11 664 000	9 250 000	6 500 000	12 960 000	14 010 000
2	Общая площадь, кв.м.	378,5	376	215	165,7	376,8	402,9
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	31 021	43 023	39 228	34 395	34 773
4	<b>Корректировка на условия сделки, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	31 021	43 023	39 228	34 395	34 773
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	26 833	37 215	33 932	34 395	34 773
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	26 833	37 215	33 932	34 395	34 773
10	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	26 833	37 215	31 217	34 395	34 773
12	<b>Корректировка на благоустройства, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	26 833	37 215	31 217	34 395	34 773
14	<b>Корректировка на этажность, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	26 833	37 215	31 217	34 395	34 773
16	<b>Корректировка на отделку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 х стр.16)	оценка	26 833	37 215	31 217	34 395	34 773
18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16) по модулю	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
21	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,93</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам ( столб. 4+5+6)				<b>4,93</b>		
23	Удельный вес i- го аналога		<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>0,19</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
24	Сумма весов				<b>1,00</b>		
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 х стр.23 / стр.24)	-	5 447	7 555	5 868	6 982	7 059
26	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7+8)</b>				32 912		
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м				378,5		
28	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 х стр.27)</b>				<b>12 457 124</b>		
29	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>				<b>12 460 000</b>		

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):

**12 460 000**

**(двенадцать миллионов четыреста шестьдесят 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: 12 460 000 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 32 912 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, жилого помещения Квартиры (Таунхаус), общей площадью 378,5 кв.м., с кадастровым номером: 03:24:022503:211, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа», дом № 4, кв. 2, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):*

**12 460 000**

**(двенадцать миллионов четыреста шестьдесят тысяч ) рублей**

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.

20 марта 2024 г.

## 8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

### 8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости

#### 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. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

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

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

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

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

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

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

10. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

11. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;

12. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;

13. 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.

14. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. ( Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

15. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;

16. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;

17. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;

18. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;

19. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;

20. Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022. Лейфер. Л.А.

21. Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки

Дом 4, кв. 2.













**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/23 /0325R/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в соответствии с тем, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили Договор страхования №433-121121/23 /0325R/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования обязательности оценщика от 05.03.2019 г., СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 1.1. **Балашовичева Наталья Андреевна**  
 Паспортные данные: Сер. 8112 №492456 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Жалынзаарском р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012  
 Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Вулуянк, 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. Петовская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0924 от 23.09.2015 г., эл. адрес: [inf@ingos.ru](mailto:inf@ingos.ru), тел: (495) 556-73-77  
 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. 4, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-95, факс: (495) 785-08-48
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объектом страхования также являются все преемственные обязательства Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств со Страхователем 1 в рамках Страхователя на его жизнь при вступлении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитраж Страхователем с письменного согласия Страховщика 1 факт причинения ущерба действительным (безусловным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Союстрахователей (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), частью которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату при вступлении дел в судебные органы, 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 «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в срок, предусмотренный настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенного Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**  
 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, включая с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ:**  
 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиками 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.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении каждого из зачетов (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**  
 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**  
 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 119056, г. Москва, 1-й Бауманский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701197733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь, считается исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Количество по переводу указывается за счет платежателя, включая банк-корреспондент – зачет поучителем.  
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным с даты взыскания за счет третьих лиц страховых взносов для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
 Балашовичева Наталья Андреевна

СОСТРАХОВЩИКИ:  
 От Страховщика:   
 С.И.О. Арпанчельская



















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"	
Объемы объектов:	Ссылка на объект для назначения кадастровой стоимости: 8 кв. метров. Ссылка на объект для назначения кадастровой стоимости: 9 кв. метров.	
Подпись заявителя:		
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
полное наименование ведомства:		Россия
		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 недвижимости, принадлежащему на праве собственности "Солга", данные о котором отражены в Едином государственном реестре недвижимости. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и кадастровой стоимости земельного участка
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 судейском порядке права требования:	данных нет
5.	Сведения о выражении в отношении зарегистрированных прав:	данных нет
6.	Сведения о наличии решения об отмене государственной регистрации прав:	данных нет
7.	Сведения о наличии решения об отмене государственной регистрации прав государственного и муниципального права:	данных нет
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Применены ли сведения о наличии ограничений, не подлежащих государственной регистрации, для ограничения государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости:	данных нет
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, связанных с объектом недвижимости, в Едином государственном реестре недвижимости:	данных нет
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
полное наименование ведомства:		Россия
		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:

<b>Помещение</b>				
<small>реквизиты документа</small>				
Лист №	Рис. №	Всего листов рис. №	Всего рис. №	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 № 4, кв. 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.:	7520897,65			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 5

<b>Помещение</b>				
<small>реквизиты документа</small>				
Лист №	Рис. №	Всего листов рис. №	Всего рис. №	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 юридического 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:	Акты фискального контроля №05-13-195			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилого дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>объект недвижимости</small>			
Лист № <u>1</u> Родина <u>1</u>	Всего листов родины <u>1</u>	Всего родины:	Всего листов выписки:
29.11.2022 № 99/2022/			
Катастровый номер:		03:24:022503:211	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Скрытые отметки:	Сведения необходимые для заключения родины в отсутствуют. Сведения необходимые для заключения родины в отсутствуют.		
Получатель выписки:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Помещение</b>			
<small>объект недвижимости</small>			
Лист № <u>2</u> Родина <u>2</u>	Всего листов родины <u>2</u>	Всего родины:	Всего листов выписки:
29.11.2022 № 99/2022/			
Катастровый 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 заявления, но не рассмотренная заявкой о признании государственной регистрации права (перехода, приобретения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, связанных права без необходимости в силу закона оказания третьему лицу права:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.







Лист № 2		
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b>		
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 о качестве фотоаэриала	4
6.	Цены наже	5
	Детские планы об объекте недвижимости нму. частей	6
	Рабочая документация	-
	Справка о принадлежности адреса объекту недвижимости	-
	Разрешение на строительство	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
Исходные данные			
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения</b>			
№ 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.	
<b>2. Сведения о средствах измерений</b>			
№ 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 (ручная Leica DISTO D2 132)	№0503363297	от 13.06.2013 г. до 13.06.2014 г.
<b>3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение</b>			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1.	-		

Лист № 4

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"
	Республиканский район (город, село и т.д.)	город Улан-Удэ
	Улицы (проезды, переулки)	Службый жинэй хэмжээгэ "Тарган"
	Номер дома	4
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (офис/архив)	8
	Классификация места размещения	-
6.	Назначение помещения	Жилые помещения
7.	Вид жилого помещения	Квартира
8.	Общая площадь помещения (P), м <sup>2</sup>	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 том, что земельный участок, на котором расположено помещение, является многоквартирным зданием.

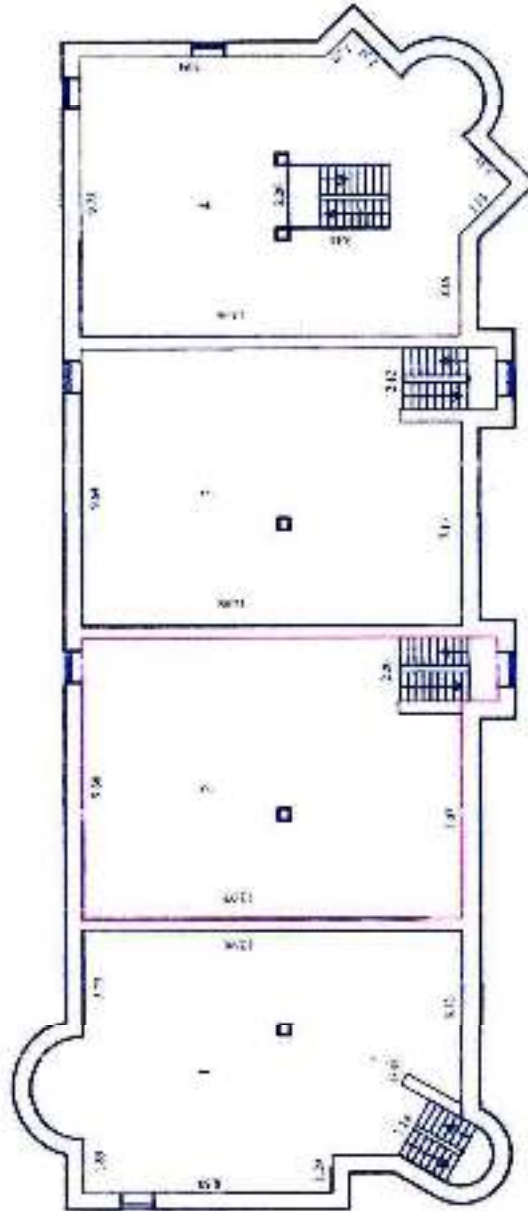


Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

Помещ:



Масштаб 1:200

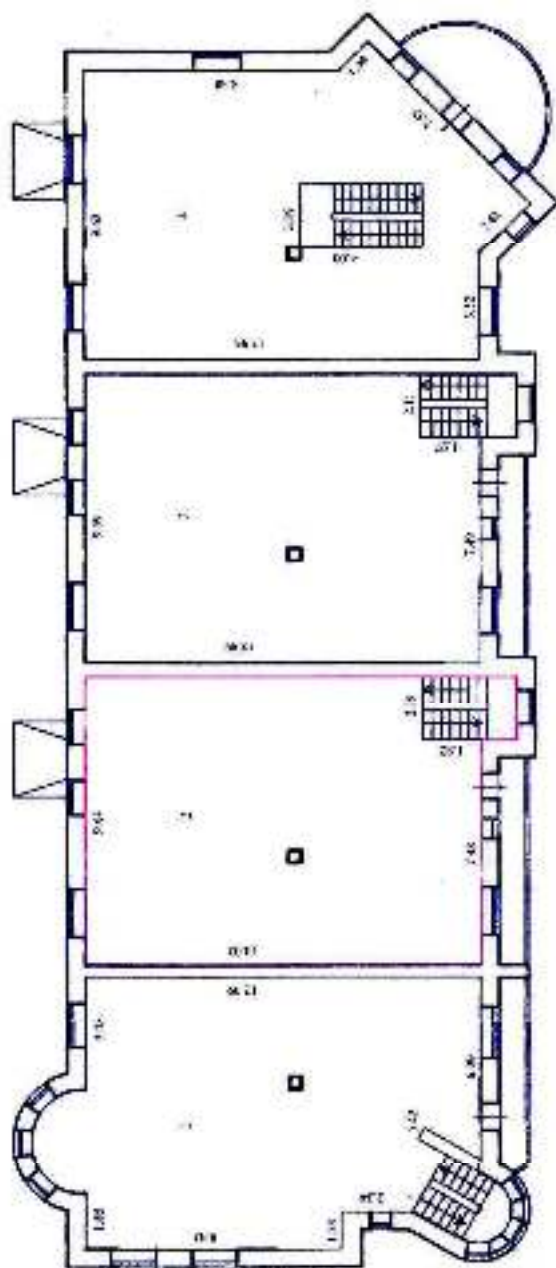
- граница земельного участка и здания
- граница общей площади помещений
- санузлы и ванные
- шкафы и встроенная мебель
- лестницы



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

2 этаж



Масштаб 1:200

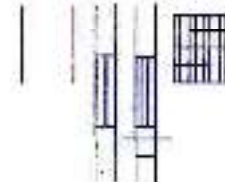
Стрелками обозначены места установки

устройства автоматического пожаротушения

системы с окнами

системы гашения и сброса на балконы

асбестобиты





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 -		
Унитарное предприятие «Уфимский клуб» с/х-объект, ул. Южная, д. 10		
Номер дома (индекс, этаж)		Номер квартиры (этаж)
Номер кадастрового номера		
Иное:		
2. Вид и назначение объекта недвижимости		
2.1. Вид объекта недвижимости		
вид		характеристика
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		









**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 "Иренин", д. 4.

Владелец: ООО "ЕС - инвест".

Дата регистрации: «12» июля 2013г.

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


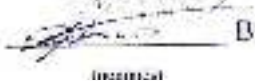
Район города: Железнодорожный.

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

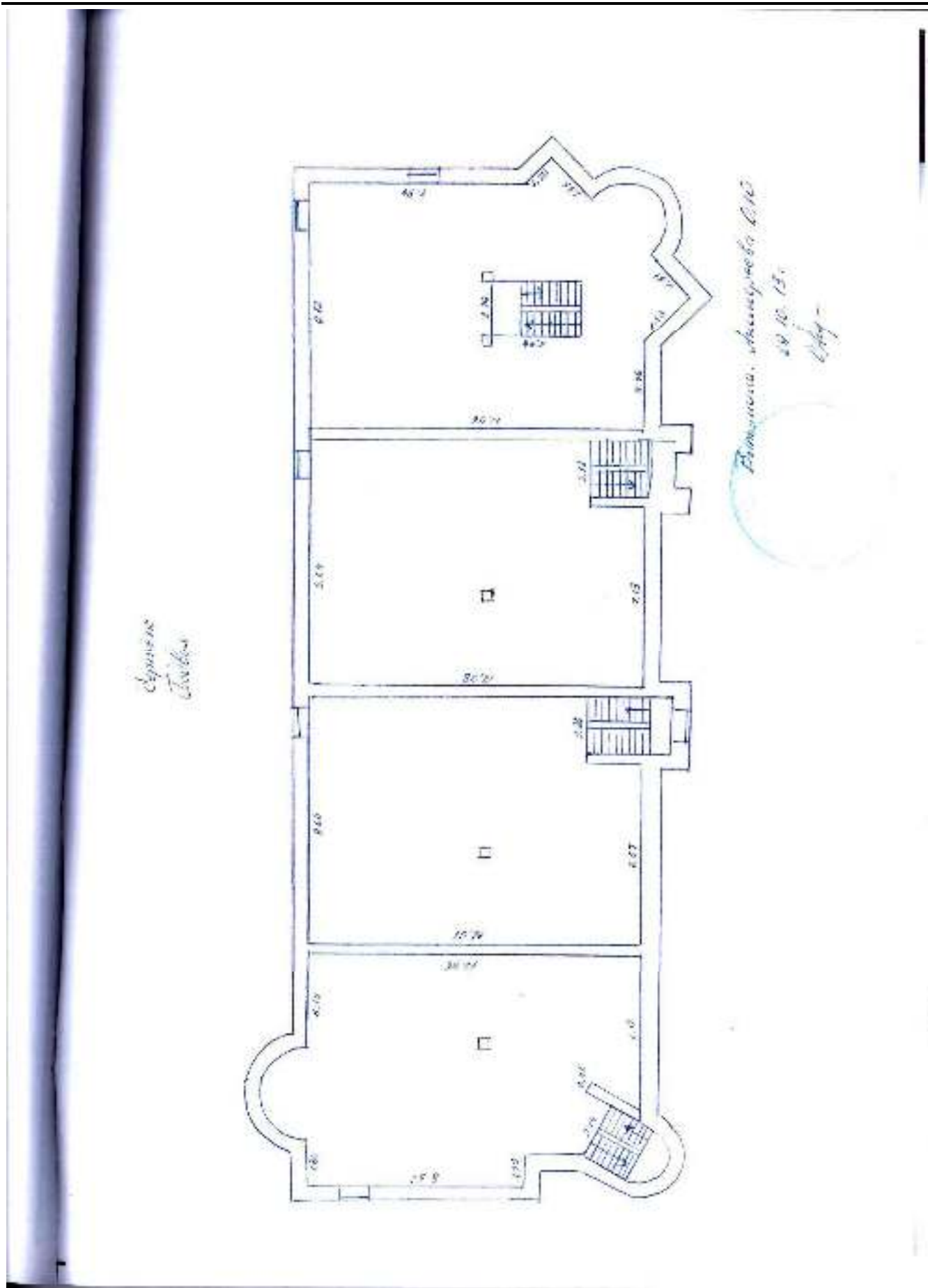
  
Н.Н. Попов  
  
В.А. Дряхлов  


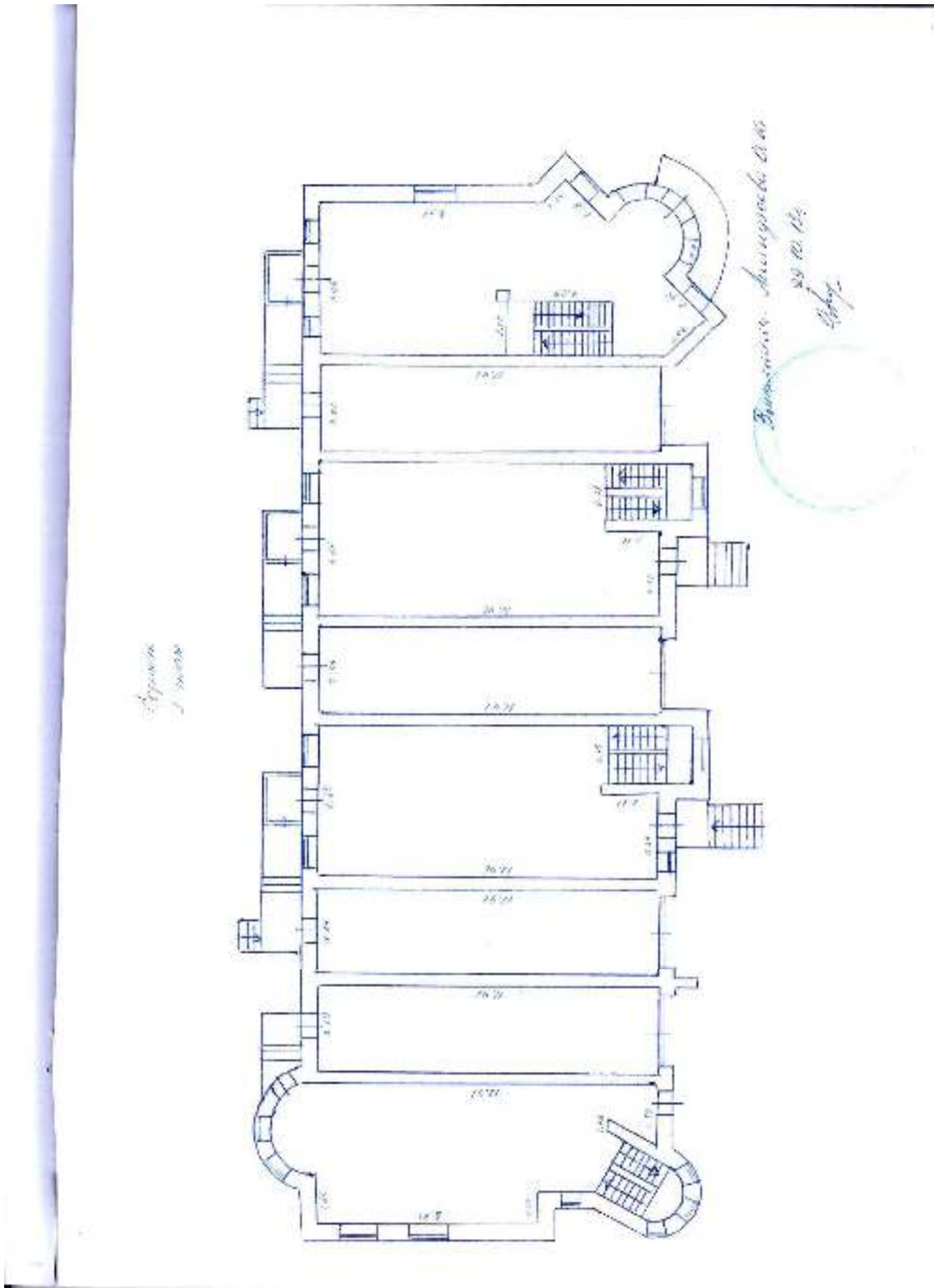
Исполнитель

100  
29  

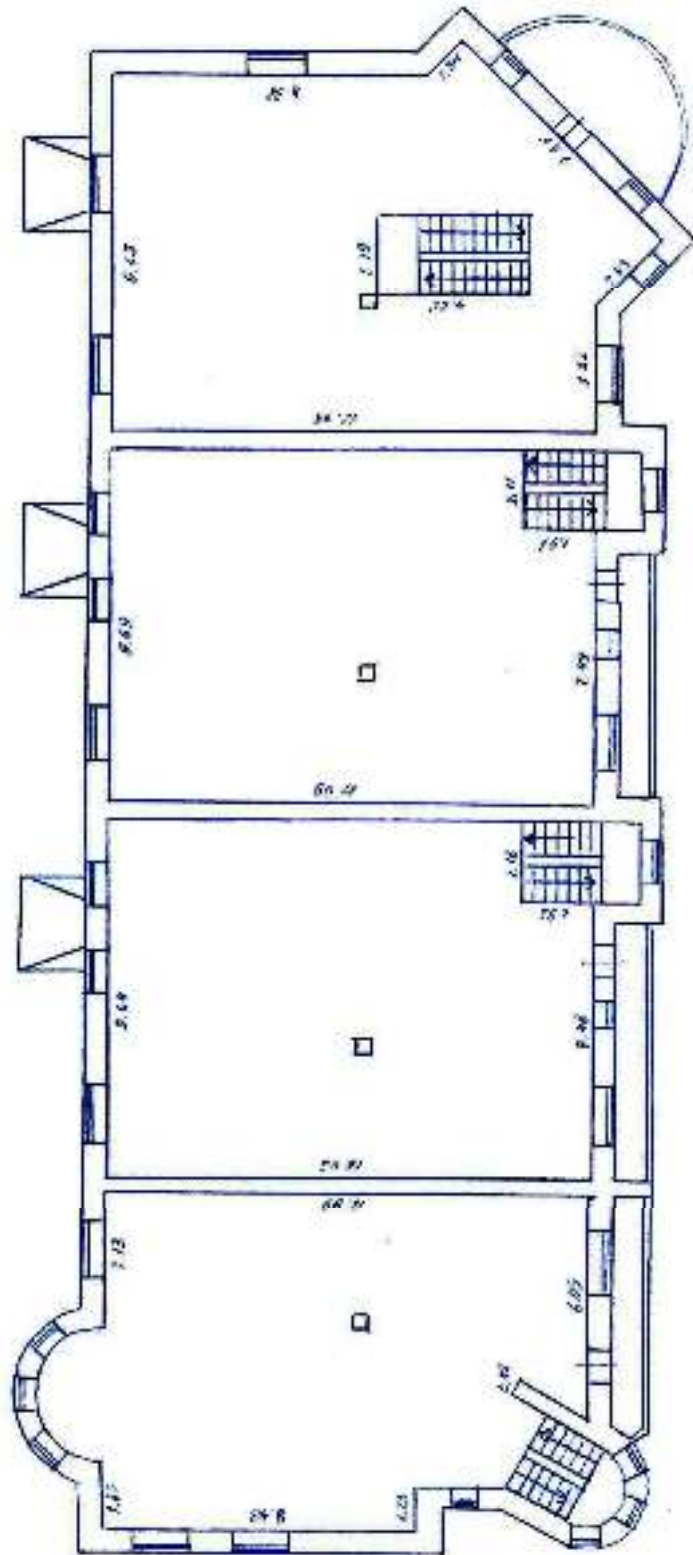






Чертеж  
2 эт. ж.д.



Всего кв. м. - 100 кв. м. (с учетом вкл. в кв.)  
29.08.18  
С.И.И.



Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах

ulan-udamove.ru/objects/prodazha\_tainhaus\_ploshchadyu\_376\_kv\_m\_rspublika\_buryatiya\_ulan-ude\_ul\_klubnyy\_jiloy\_kompleks\_европа\_d\_4\_8903885920/
🔍 ⭐ 🏠

## Продажа таунхауса, 376 м², Улан-Удэ, 4

**11 664 000 Р** цена за м²  
31 021 Р

руб млн евро

📍 Улан-Удэ  
4


полный адрес

🌟 [Добавить в избранное](#)

📄 📧 📞

🕒 10 июня 🔄 29 | 10 за сегодня 🕒 Обновлено: 17 ноября

🔗 [Получить ссылку](#) 📄 [Заметки](#) 📧 [Почта](#) 📞 [ОБЗ](#)



**+7 (343) 227-85-77**

Событие продажи, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Узнать больше об этом таунхаусе, посмотреть фотогалерею, ознакомиться с **документацией**, можно по телефону или лично на просмотре.

🔍 ulan-udamove.ru/objects/prodazha\_tainhaus\_ploshchadyu\_376\_kv\_m\_rspublika\_buryatiya\_ulan-ude\_ul\_klubnyy\_jiloy\_kompleks\_европа\_d\_4\_8903885920/

### Таунхаус в продажу

Цена:	11 664 000 Р	Общая площадь:	376 м²
Цена за м²:	31 021 Р	Жилая площадь:	200 м²
Класс:	элитная недвижимость	Дата публикации:	10 июня
Тип объекта:	таунхаус	Дата обновления:	17 ноября
Тип объявления:	вторичка	Ю:	690-388-592-0

### Информация о доме

Адрес:	г. Улан-Удэ 4
Количество этажей:	2

### Описание

Таунхаус, назначение: жилое помещение, этаж: 1, 2, общая площадь 376,8 кв. м.

Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», д. 4


Не откладывайте, позвоните прямо сейчас и узнайте размер дополнительной скидки актуальной сегодня!

Всю интересующую информацию вы получите, позвонив нам по телефону, написав письмо, или отправив сообщение воспользовавшись формой обратной связи сайта.

Звоните прямо сейчас!

Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости, риелторов!

**BTC - 3320004 Р, 017 Р**



**Кредит наличными**

**РЕШЕНИЕ ОНЛАЙН ОТ 2 МИНУТ**

**ОФОРМИТЕ ЗАЯВКУ**

РЕКЛАМА. Информация, предоставленная ООО «ВТБ»

move.ru

11 664 000 Р

3-к дом 104 кв. м, Береговая улица, 2В

З-к дом 104 кв. м, Береговая улица, 2В

Застройщик: Центр реализации залогового имущества Сбербанка. Прямая договорная...

Таунхаус в продаже

Цена	11 664 000 Р	Жилая площадь	36 м²
Цена за м²	323 999 Р	Этаж/этажность	1/3 этажа 3/3
Тип объекта	таунхаус	Дата объявления	02 января 2025
Тип объявления	актуальное	В	6903885920
Состояние объекта	2025		

Информация о доме

Адрес: Республика Бурятия, Улан-Удэ, Кудинский район, Сельское поселение «д. 4

Кол-во комнат: 3

Дать больше информации

Описание

Площадь: 104 кв. м, общая площадь: 120 кв. м, жилая: 36 кв. м

Этаж: 3-й этаж из 3-х, угловой, с отдельным входом и парковкой

Площадь: 104 кв. м, общая площадь: 120 кв. м, жилая: 36 кв. м

Всего: 3 комнаты, 2 санузла, кухня, гостиная, прихожая, балкон, лоджия

3-й этаж из 3-х

Площадь: 104 кв. м, общая площадь: 120 кв. м, жилая: 36 кв. м

Кухня: 6 кв. м, гостиная: 12 кв. м, спальня: 12 кв. м, ванная: 4 кв. м, туалет: 1 кв. м, прихожая: 2 кв. м, балкон: 2 кв. м, лоджия: 2 кв. м

[https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya\\_taunhaus\\_ploschadyu\\_376\\_kv\\_m\\_respublika\\_buryatiya\\_ulan-ude\\_ul\\_klubnyy\\_jiloy\\_kompleks\\_evropa\\_d\\_4\\_6903885920/](https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_taunhaus_ploschadyu_376_kv_m_respublika_buryatiya_ulan-ude_ul_klubnyy_jiloy_kompleks_evropa_d_4_6903885920/)







# Продаю таунхаус, 165.7 м<sup>2</sup>, 3 сотки, Улан-Удэ, улица дашиева, 5 Без комиссии

6 500 000 ₽

32 м<sup>2</sup> на м<sup>2</sup>  
39 200 ₽

г. Улан-Удэ  
улица дашиева 5

Личный кабинет

№ 6864107256

4 января 2021 214 просмотров 13 ре: 488

Позвоните мне Заказы Отзывы Ссылки



Объявление устарело  
Владельцу требуется помощь для  
создания доработки объявления



ul-an-uda.move.ru/objects/prodsetsy\_таунхаус\_площадью\_1657\_kvм\_площадью\_3\_сотки\_улан-удэ\_улица\_дашиева\_5\_6864107256/

Общая площадь: 165.7 м<sup>2</sup>

## Дополнительная информация

Online-показ:	да	Отопление:	да
Душ:	в доме	Водопровод:	да
Туалет:	в доме	Канализация:	да
ПМЖ:	да	Электричество:	да
Кухня:	да		

## Информация о доме

Адрес: [г. Улан-Удэ улица дашиева 5](#)

Количество этажей: 2

## Описание

СРОЧНО - Продаётся Таун-Хаус, 165.7 м2, 2 этажа, кирпичный дом, гараж, приусадебный участок 3 сотки (собственность), черновая отделка.

- Экологически Чистый район, Тихий, Зелёный.

порядочные, приличные, доброжелательные соседи.

собственность, документы готовы к продаже, прописанных проживающих нет, ГОТОВА К ПРОДАЖЕ !

любая форма оплаты: нал - безнал, мат капитал, ипотека, сертификат.

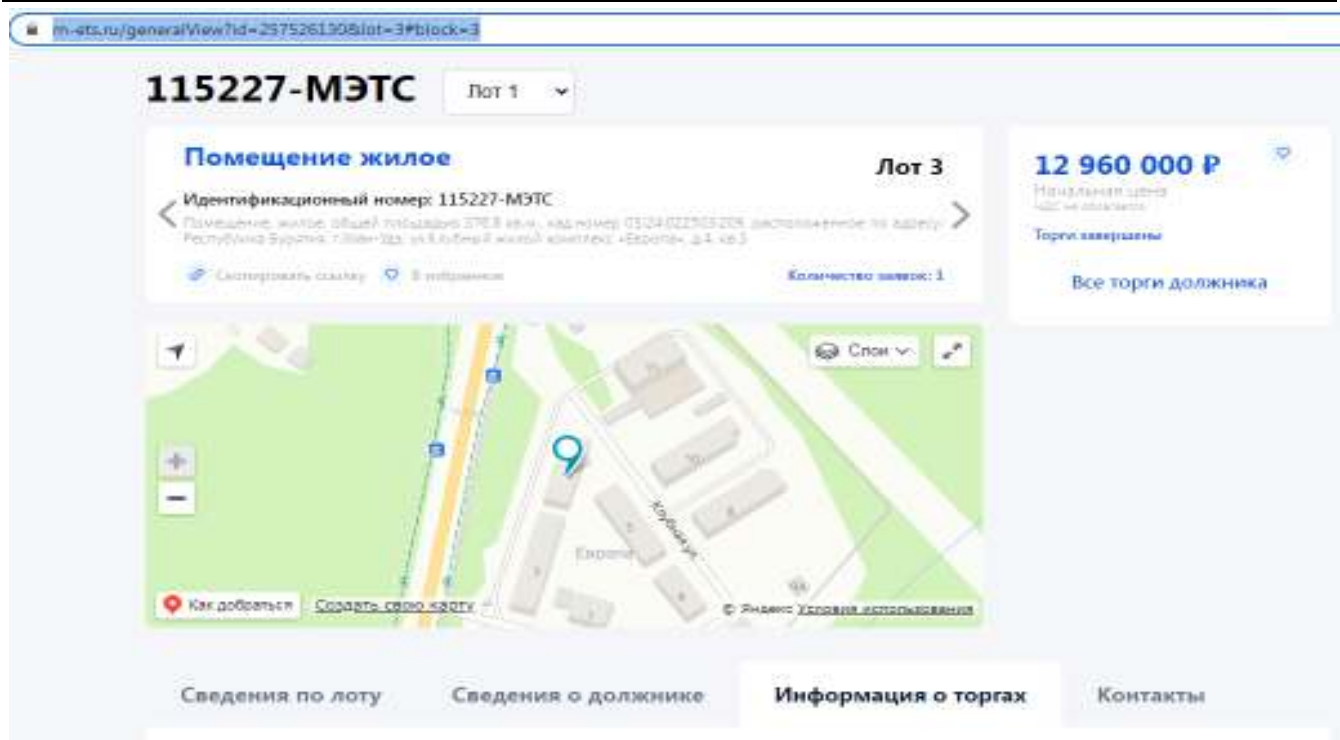
- ЦЕНА - 6 500 000 рублей - действует 1 МЕСЯЦ, ПРИ ОТСУТВИИ ПОКУПАТЕЛЯ ВЕРНЕТСЯ НА (7 000 000 р). - УСПЕВАЙТЕ ЗАВТРА БУДЕТ ПОЗДНО !

- есть видео, осмотр в любое время.

Звоните будем договариваться.







**РЕШЕНИЕ № 115227-МЭТС/3**

**О ПРИЗНАНИИ НЕСОСТОЯВШИМИСЯ ТОРГОВ С ОТКРЫТОЙ ФОРМОЙ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ЦЕНЕ В ФОРМЕ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА ООО "БИЛЛИНГ-ЦЕНТР"**

**Лот № 3**

**Дата подписания протокола: "08" июня 2023 г.**

**Настоящий протокол подписан в подтверждение следующего:**

В соответствии с извещением, опубликованным в газете **«Коммерсантъ»** от "22" апреля 2023 г. и газете от г. были объявлены торги на следующих условиях:

**Организатор торгов: Шнак Александр Анатольевич**

**Собственники продаваемых вещей (предмета торгов): ООО "БИЛЛИНГ-ЦЕНТР"**

**Наименования арбитражных судов, рассматривающего дело о несостоятельности (банкротстве): Арбитражный суд Калининградской области**

**№ дел о банкротстве: А21-11420/2018**

**Предмет торгов: Помещение жилое**

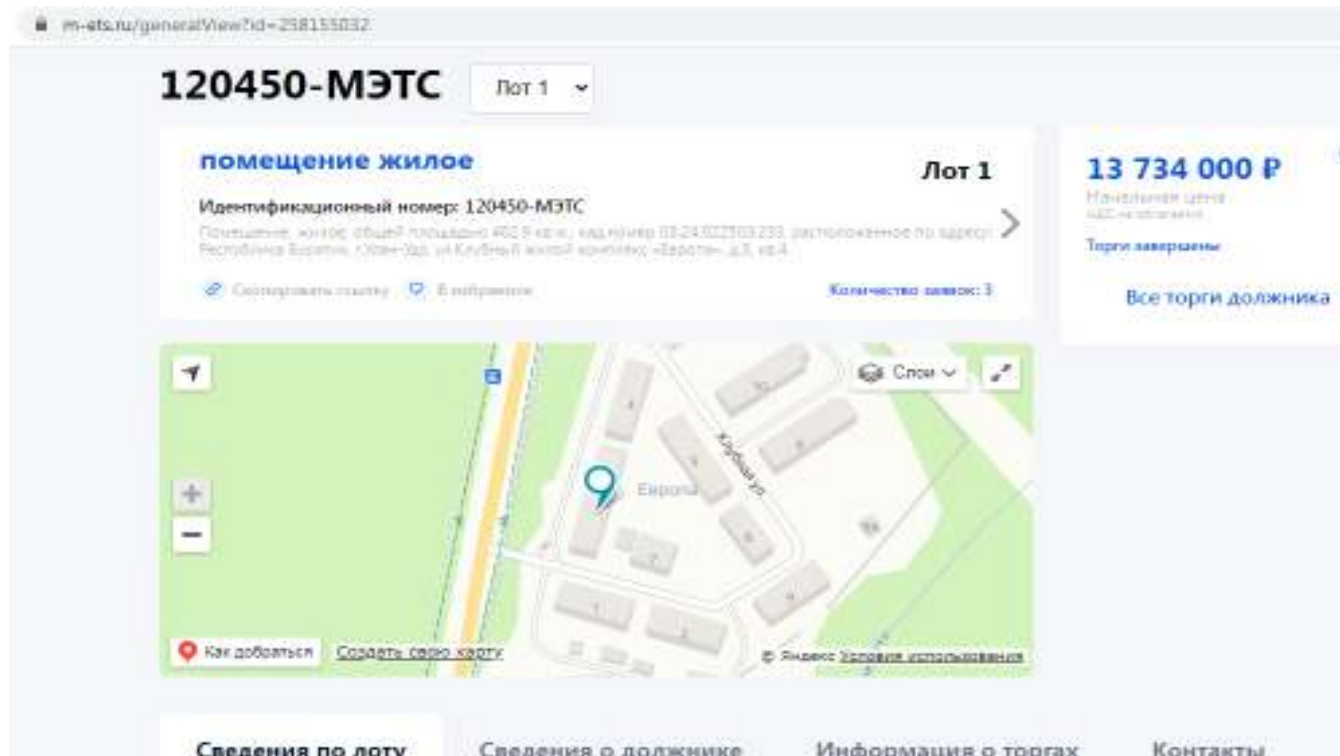
**Помещение, жилое, общей площадью 376,8 кв.м., кад.номер 03:24:022503:209, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», д.4, кв.3**

Начальная цена лота **12960000** рублей (НДС не облагается).

В соответствии с протоколом о допуске к участию в открытых торгах № 115227-МЭТС/3 от "07" июня 2023 г. участниками торгов являются следующие лица (далее — Участники торгов):

1. → **Сажинюв Батор Сергеевич** (ИНН 030603422202) .

В связи с тем, что на участие в торгах допущен только один участник, организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися в соответствии с п. 17 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», договор купли-продажи заключается с **Сажинюв Батор Сергеевич** по цене **12960000,00**.



**ПРОТОКОЛ № 120450-МЭТС/1**

**О РЕЗУЛЬТАТАХ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО  
ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ФОРМЕ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА  
ООО "БИЛЛИНГ-ЦЕНТР"**

**Лот № 1**

**Дата подписания протокола: "23" августа 2023 г.**

**Настоящий протокол подписан в подтверждение следующего:**

В соответствии с извещением, опубликованным в газете «Коммерсантъ» от «15» июля 2023 г. и газете от г. были объявлены торги на следующих условиях:

Организатор торгов: **Шпак Александр Анатольевич**

Собственники продаваемых вещей (предмета торгов): **ООО "БИЛЛИНГ-ЦЕНТР"**

Наименования арбитражных судов, рассматривающего дело о несостоятельности (банкротстве): **-Арбитражный суд Калининградской области-**

№ дело о банкротстве: **-А21-11420/2018-**

Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов **Романова Наталья Вячеславовна** (г

ИНН 032304199623), который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника в размере **14 010 000** рублей, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

**Романова Наталья Вячеславовна** обязуется в течение 5 дней с даты получения предложения заключить договор купли-продажи имущества, подписать договор купли-продажи имущества, составляющего Лот №1.