



# 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 № 165-2/22

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>	02 июня 2022 г.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	06 июня 2022 г.
<b><u>Основание для проведения оценки:</u></b>	Задание на оценку № 45 от 28.05.2022 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

2022 г.



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 45 от 28.05.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа», в составе:

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

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **02.06.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 28.05.2022 г. по 06.06.2022 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

**Дата обследования (осмотра) объекта оценки:** 02.06.2022г.

**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», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "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):** 02.06.2022г.

**Дата составления Отчета:** 06.06.2022г.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

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

**28 080 000**

**(двадцать восемь миллионов восемьдесят тысяч ) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Площадь оцениваемых помещений	Описание объекта оценки	Номер дома и квартиры	Справедливая стоимость руб.
1	378,5	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211	Квартира, назначение: жилое, дом № 4 кв. 2	<b>13 580 000</b>
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3	<b>14 500 000</b>

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (ред. От 02.07.2021г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации



(Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

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»



Ц.А. Бадмацыренова

06.06.2022 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>2</b>
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку .....	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости .....	10
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 .....	16
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	18
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия .....	19
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости.....	21
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	27
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода .....	27
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	27
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода .....	28
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемых жилых помещений.....	28
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	29
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....	33
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	34
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	35
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных .....	35
8.2 Перечень используемых источников информации .....	35
Приложение 1 Фотографии объектов оценки .....	36
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	42
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком .....	48
Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах .....	82

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	165-2/22 от 06.06.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 45 от 28.05.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Жилые помещения расположенные по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа».
Информация, идентифицирующая объект оценки	1. Квартира – Таунхаус , без отделки , по адресу Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211, площадь 378,5 кв.м. 2. Квартира – Таунхаус , без отделки , по адресу Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284, площадь 404,2 кв.м.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Обременения, ограничения, 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», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	02.06.2022 г.
Период проведения работ	02.06.-06.06.2022 г..
Дата составления Отчета	06.06.2022 г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН от 20.03. 2018 г. дом № 10, кв. 3. . - Копия Технического плана - Копия Выписки из ЕГРН от 03.06.2022г. .Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости. Дом № 4, кв. 2. - Копия технического плана .
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм. 02.07.2021г.); - ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; - ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; - ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299; - 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	28 080 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	28 080 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

**1.1 Задание на оценку**

Согласно заданию на оценку № 45 от 28.05.2022 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице

**Таблица 2. Задание на оценку**

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»:, в составе - Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211, площадь 378,5 кв.м. - Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284, площадь 404,2 кв.м.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Характеристика объекта оценки	Рассматриваемые жилые помещения расположены, в многоквартирных жилых домах – Таунхаусы. год завершения строительства 2014 (согласно публичной кадастровой карте). Все Таунхаусы входящие в состав объектов оценки, расположены в пределах городской черты, на окраине города с лесным массивом. Территория Клубного Жилого Комплекса «Европа» находится под охраной, полностью огорожена, имеет свой сад. Рассматриваемые объекты в составе оценки имеют черновую внутреннюю отделку, снаружи облицовочные материалы под каменный, кирпичный вид.
Состав объекта оценки	Объекты двухэтажные с подвалом а так же имеется гараж на 2 машины, и прилегающие к дому приусадебные участки, территория огорожена небольшим декоративным забором или оградкой. Хорошие подъездные пути к каждому виду жилого помещения.
Вид объекта оценки	Недвижимое имущество
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	02.02.2022 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, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В соответствии со ст. 15.2. «Права и обязанности заказчика» ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции от 02.07.2021г.), обязанность за предоставление документов об объекте оценки возложена на Заказчика оценки. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, будут рассматриваться как истинные). 2. Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, и во всех возможных случаях указывает источник информации. 3. 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. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Допущение основано на п.8. ФСО № 1. 4. Объект оценки будет оцениваться при допущении о том, что он свободен от каких-либо ограничений, обременений, даже при их регистрации и указании в правоустанавливающих документах. Иные допущения и ограничения необходимые для проведения оценки

	определяются оценщиком по обстоятельствам сложившимся (выясненным) в ходе проведения оценки. Справедливая стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина, без приведения возможных границ и интервалов справедливой стоимости.
--	---

## 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

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
<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 Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
<b>Страховой полис</b>	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.
<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**

Настоящим ООО «Оценка инфо», в лице директора Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, а именно подтверждает, что не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика оценки, а также не имеет никаких отношений относительно заказчика оценки и объекта оценки в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, кроме обязательств по договору на проведение оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, указанный в договоре, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы**

Оценщик, составивший настоящий Отчет, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик, выполнявший данную работу и подписавший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений следующее:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
  - произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
  - задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
  - ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
  - анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности «Русское общество оценщиков» а также Задания на оценку;
  - результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемых объектов;
- Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

### **1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

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

#### **Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:**

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

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 рыночной 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 №№ 1-3, 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 (ред. от 12.12.2016г.) "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).

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения. В данном определении:

1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,  
2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).

3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

Участники рынка в понимании IFRS 13- это продавцы и покупатели на основном (или наиболее благоприятном) рынке для актива или обязательства, которые имеют ВСЕ следующие характеристики:

а) они независимы друг от друга (independent of each other), Однако цена при операции продажи связанной стороне может быть использована при измерении справедливой стоимости, если компания имеет доказательства, что операция была проведена на рыночных условиях.

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

б) они являются знающими (knowledgeable), т.е. имеют обоснованное знание (reasonable understanding) об активе или обязательстве и об операции, используя всю имеющуюся информацию, включая информацию, которая может быть получена через обычную проверку финансового состояния (due diligence).

в) они имеют возможность (able to enter into a transaction) провести операцию обмена актива или передачи обязательства (есть доступ на рынок)

г) они являются желающими (willing to enter into a transaction) провести операцию обмена (купить/продать) с активом или обязательством; это означает, что они мотивированы, но не вынуждены так делать.

Таким образом, новое словосочетание «участники рынка» содержит в себе часть старого определения: это «хорошо осведомленные, желающие и независимые стороны». Плюс данное понятие было расширено атрибутом, которого раньше не было: участники рынка должны «иметь доступ на рынок», что не всегда само собой разумеется.

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 и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

«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».

Проведенный Оценщиками анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта, а также ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки, позволил сделать следующие выводы, что соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости во многом зависит от экономического положения города и региона в целом. Роль столицы Республики, природные богатства, энергетические и промышленные ресурсы, а так же долгосрочная аренда городских земель создают благоприятную инвестиционную привлекательность и увеличивают спрос на недвижимость в городе.

**Объекты оценки** - к ним относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Итоговая величина стоимости** объекта оценки величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Подходы к оценке** - это совокупность приемов и процедур, определяющих состав исходной информации и выполнение на ее основе оценки объекта (затратный, сравнительный и доходный подходы).

**Цель оценки** – определение справедливой или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Ситуаций, когда может потребоваться оценка, великое множество.

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

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

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

Земля подразделяется на:

- земельные участки, предназначенные под застройку;
- природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

Жильё — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жильё может быть: элитным; типовым; городским; загородным.

**Дата проведения оценки** — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

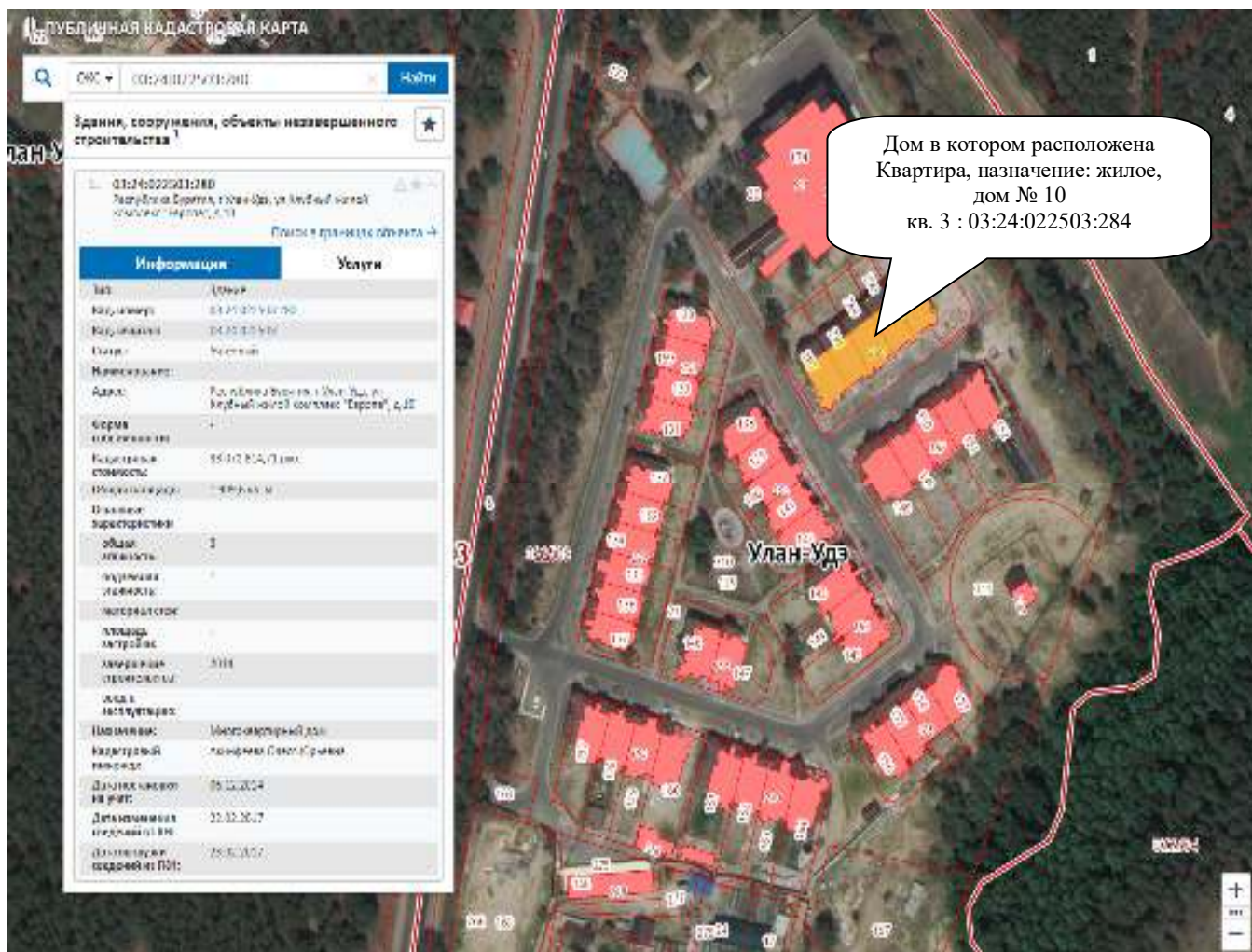


Рис. 1. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемых объектов оценки

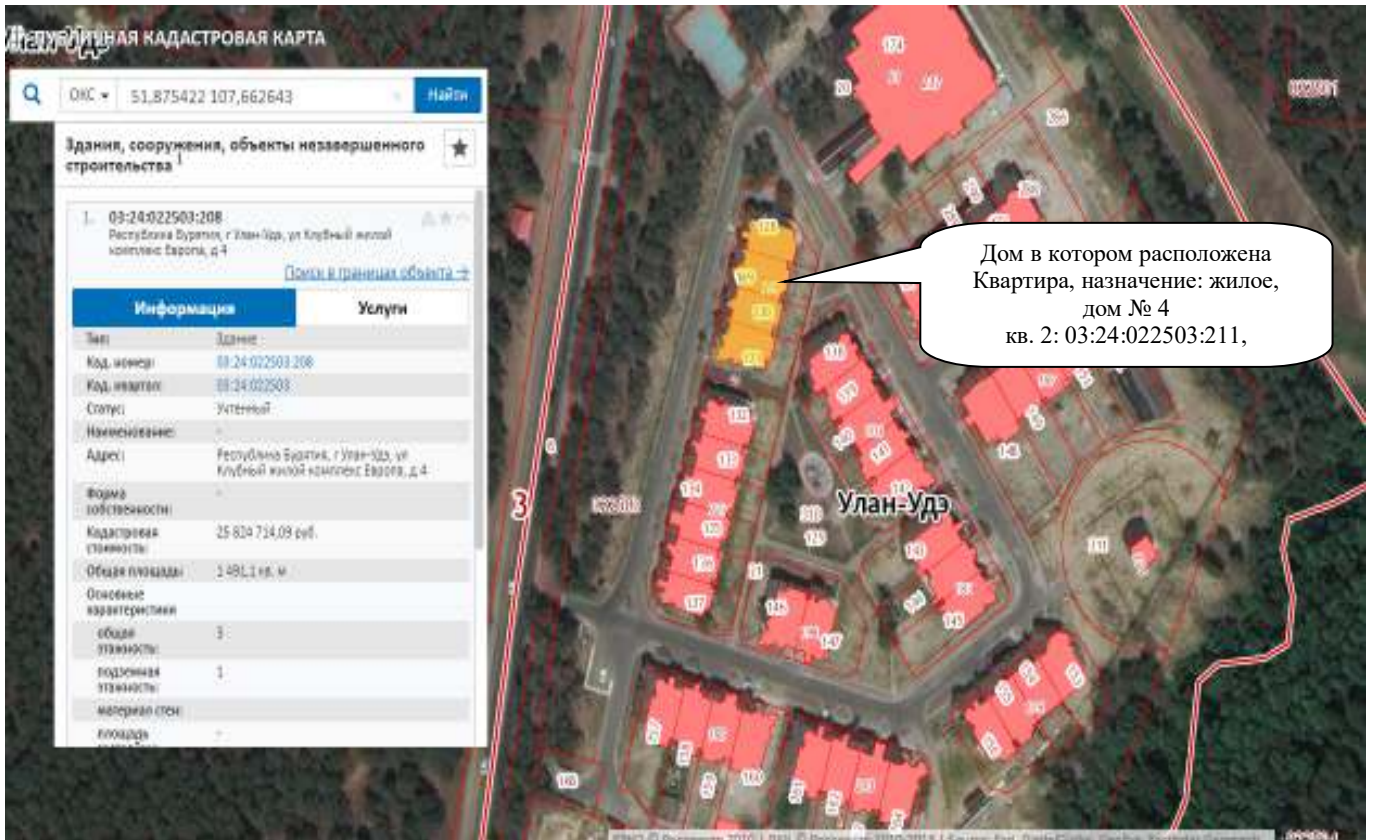


Рис. 1. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемых объектов оценки



Рис. 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов

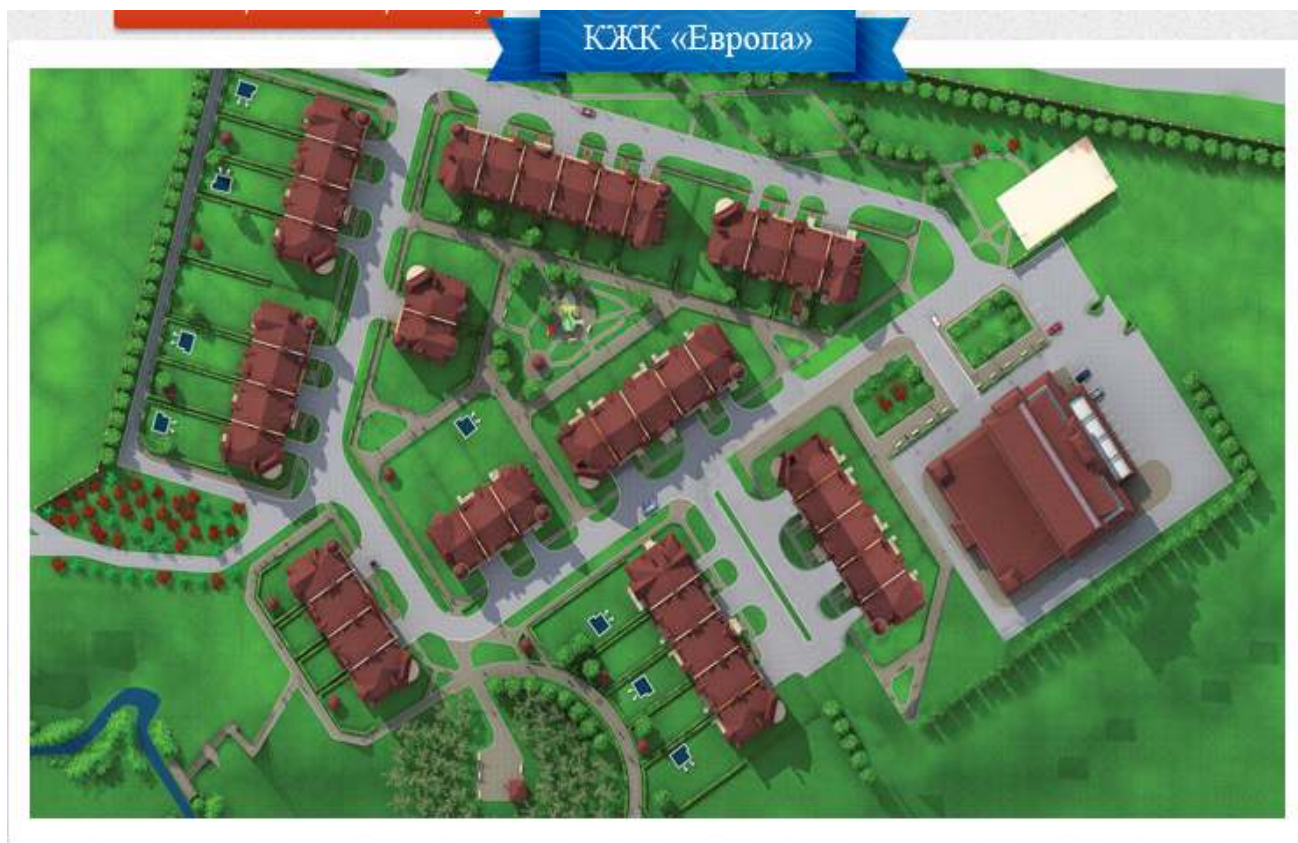


Рис. 3. Схема расположения жилых домов в КЖК Европа

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики объектов

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
<b>Квартира площадью 404,2 кв.м.</b>		
Наименование по кадастровому паспорту	Квартира	Кадастровый паспорт
Наименование по Свидетельству	Квартира/ жилое помещение	Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 3	Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Кадастровый номер	03:24:022503:284	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Год постройки	2014	Информация заказчика. Данные с публичной кадастровой карты
Этаж, на котором находится объект оценки	1, 2, подвал	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Общая полезная площадь, кв.м.	404,2	Кадастровый паспорт. Выписки из ЕГРП от 20.03.2018г.
Текущее использование	Не используется	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским	Данные на основании осмотра

	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.	
<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 оцениваемых жилых помещений

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

Таблица 6. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя, вблизи расположенном окружении, находятся небольшие продуктовые магазины, загородные рестораны ( Ресторанчо, Максим), дома отдыха, различные кафе и базы для отдыха. Так же в данном

<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>

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	районе имеется Детский сад 143 Золотая Рыбка. Данный район считается благоприятным, так как он расположен вблизи лесного массива, различных ручьев, так же по данному району расположен : Этнографический музей народов Забайкалья, Детский оздоровительный центр иппотерапии и верховой езды, центр отдыха orange house, Дальше по трассе так же в районе Верхней Березовки расположен : Центр Восточной медицины.
--	---

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

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

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

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

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

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

### Недвижимое имущество в составе жилых помещений

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

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

**Таблица 7. Собственник объектов оценки**

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

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

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

**Вывод:** На основании осмотра можно сделать вывод, что здания в котором расположены оцениваемые квартиры находится в хорошем состоянии, не имеется трещин и других технических характеристик, которые могли бы повлиять на объекты в худшую сторону. Местоположение оценивается как хорошее, помимо того, что КЖК Европа расположен почти на окраине города, рядом с лесным массивом, рядом пролегает автодорога, что говорит о том, что транспортная доступность хорошая, хорошие подъездные



пути как для личного автотранспорта, так и для маршрутного такси, рядом имеется остановка общественного транспорта, в данном районе по маршруту ходит школьный автобус.

### 2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Таунхаусы, в том числе

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

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

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

### 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 находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

#### 3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации<sup>3</sup>

Влияние политических факторов на любой сегмент рынка в целом значительное. Стабильная политическая ситуация повышает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка во многих направлениях производства, строительства и т.д.. Например, снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению имущества, т.е. ведет к снижению спроса и увеличивает издержки производителей, т.е. снижает предложение на рынке, и в результате устанавливается новая цена равновесия, отличная от первоначальной. Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Современная глобализация и расширение международных связей приводит к размыванию определенных границ отдельных государств: культурных, политических, правовых, общественных и экономических. Любое изменение на мировой политической арене или в мега экономике может привести к серьезным проблемам в различных государствах.

За неделю с 14 по 20 мая 2022 г. цены снизились на -0,02%. Снижение цен происходит на фоне укрепления курса рубля и фиксируется впервые с 16 августа 2021 года. Снизились цены на продовольственные товары (-0,08%) за счет продолжающейся дефляции на плодоовощную продукцию. При этом замедлился рост цен на другие продукты питания. Также снизились цены на туристические и регулируемые услуги (-0,17%). На непродовольственные товары рост цен около нулевой (+0,02%). На автомобильный бензин снижение цен продолжается одиннадцатую неделю подряд.

Потребительская инфляция с 14 по 20 мая .

1. За неделю с 14 по 20 мая цены снизились на -0,02% после роста на 0,05% неделей ранее. Снижение цен происходит на фоне укрепления курса рубля и фиксируется впервые с 16 августа 2021 года. С начала месяца (за период с 1 по 20 мая) инфляция составила 0,13%. В годовом выражении темпы роста цен по состоянию на 20 мая снизились до 17,51% г/г (на 13 мая: 17,69% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,08%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-1,45%). На продовольственные товары, за исключением овощей и фруктов, темпы роста цен снизились (0,13%), при этом отдельные продукты питания продолжили дешеветь (сахар, яйца, куриное мясо, свинина).

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен около нулевой (+0,02%). На отчетной неделе фиксируется увеличение темпов роста цен на легковые автомобили. Вместе с тем ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, строительные материалы, продолжили дешеветь медикаменты. На автомобильный бензин снижение цен продолжается одиннадцатую неделю подряд (-0,08%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены снизились на -0,17% при удешевлении услуг внутреннего туризма на -1,12%.

Мировые рынки

1. На неделе с 13 по 20 мая на мировых рынках продовольствия пшеница во Франции подорожала на 2,5%, сахар-сырец – на 4,1%, соя – на 3,6% и свинина – на 8,9% (неделей ранее изменение стоимости данных товаров составило от -2,2% до +1,5%, в среднем за апрель – от -0,1% до +2,9%). Стоимость пшеницы в США стабилизировалась (+5,3% неделей ранее; -4,8% в апреле).

2. Подешевели кукуруза – на 2,0%, соевое и пальмовое масла – на 8,4% и 7,2%, говядина – на 3,2% (от -0,8% до +9,2% на прошлой неделе; от -10,5% до +5,2% в апреле). В мае мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 23,2%. 6. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены смешанных и азотных удобрений выросли на 0,8% и 1,3% (-7,9% и стабилизация неделей ранее; +0,5% и -8,2% в апреле). В годовом выражении в мае цены на смешанные и азотные удобрения выросли на 37,2% и 71,8%.

3. 7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на металлический лом скорректировались вверх на 0,5%, на арматуру – снизились на 1,4%. Стоимость железной руды и

<sup>3</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/9b96dfdd8f4da86a2dfa3e05bac550/25052022.pdf>

плоского проката стабилизировалась. Неделей ранее металлургическое сырье и конечная продукция в среднем подешевели на 5,7%. В целом за апрель стоимость железной руды и арматуры выросла (на 11,0% и 3,7%), металлического лома и плоского проката – снизилась (в среднем на 1,7%).

В годовом выражении в мае стоимость фьючерсов на арматуру выросла на 9,2%, на железную руду, металлический лом и плоский прокат – уменьшилась на 21,6%, 0,5% и 21,9%.

Для финансовой системы России [4первый пакет экономических санкций](#), возымел немедленный эффект. Российский фондовый рынок рухнул на 39 % по [индексу РТС](#), с аналогичными падениями в последующие дни. [Рубль](#) упал до рекордных минимумов, в связи с обвалами российских денег. Торги на [Московской](#) и [Санкт-Петербургской фондовые биржах](#) были приостановлены.

24 февраля [Центральный банк России](#) объявил о своих первых валютных интервенциях с интервенций декабря 2014, потребовавшихся в тот раз после [присоединения Крыма в 2014 году](#), чтобы стабилизировать рынок. 25 февраля Совет Директоров ЦБ принял решение превентивно зафиксировать [кредитные рейтинги](#), назначенные международными [рейтинговыми агентствами](#) при учёте своих регуляторных требований. Это было сделано для того, чтобы исключить влияние волатильности рынка и санкций на используемые в финансовой системе России оценки международных рейтинговых агентств.

27 февраля [Государственный пенсионный фонд Норвегии](#), крупнейший в мире [суверенный фонд](#), объявил о выходе из своих активов в России. Фонду принадлежало около 25 миллиардов [норвежских крон](#) (2,8 миллиарда долларов) в виде акций российских компаний и государственных облигаций.

После объявления 26-28 февраля [третьего пакета санкций](#), в рамках которых около половины золотовалютных резервов [Центробанка](#) (\$300 млрд) оказалось заморожено в странах G7, стоимость рубля упала на 30 % по отношению к [доллару США](#) до 119 руб. (28 февраля). В ответ Центральный банк России повысил учетную ставку до 20 %, пытаясь сбалансировать падающий рубль, временно закрыл Московскую фондовую биржу, обязав все российские компании продавать 80 % валютных резервов и запретил иностранцам выходить из активов в России.

В конце марта курс рубля перешёл к росту, приблизившись к докризисным значениям (88 руб./доллар по сравнению с 78 руб./доллар за день до начала вторжения). Опрошенные Русской службой Би-Би-Си эксперты связали рост курса рубля с низким спросом на валюту. По мнению Wall Street Journal, растущий курс рубля перестал быть свидетельством восстановления экономики, так как он срежиссирован Центробанком, а реальный курс должен быть намного ниже. По оценке [The Washington Post](#) на восстановление рубля повлияло несколько факторов. Частично оно связано с существенным снижением спроса на валюту в России, в том числе ставшим результатом действий ЦБ, ограничившим её закупки на внутреннем рынке, но, в значительной степени, на подъём рубля оказал влияние российский экспорт нефти и газа, который продолжает приносить стране валюту.

По данным Центробанка на 25 марта, международные резервы России с 25 февраля сократились на 25 млрд \$. По информации Центробанка, сокращение связано с валютными интервенциями, валютным рефинансированием, и валютной переоценкой активов.

29 апреля Россия, всё же, провела долларовые платежи кредиторам, избежав дефолта.

5 мая на открытии торгов Московской Биржи, курс доллара обновил двухлетний минимум, упав до 65 руб. 31 коп. за один доллар. Средний курс доллара на торгах в конце апреля-начале мая вернулся к уровню начала марта 2022.

С 27 мая ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 11 %.

### 3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия <sup>5</sup>

#### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – марте 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 110,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 96,4 %, обрабатывающих производствах – 114,4 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 120,3 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 107,6 %.

Объём производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – марте 2022 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2690,2 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 99,5 %.

На конец марта 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 366,5 тыс. голов (на 2,3 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 146,1 (на 3,0 % больше), поголовье свиней – 139,2 (на 0,6 % больше), овец и коз – 315,5 (на 5,8 % больше), птицы – 456,2 тыс. голов (на 0,8 % меньше).

В январе – марте 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 8,9 тыс. тонн, что на 2,4 % меньше уровня предыдущего года, молока – 10,4 тыс. тонн (снижение на 4,1 %), яиц – 20,9 млн. штук (на 9,0 % меньше).

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – марте 2022 года составил 5325,6 млн. рублей или в 2,7 раза больше уровня января – марта 2021 года. В

<sup>4</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki>

<sup>5</sup> <https://www.gks.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/dw00/iw01450r.htm>

январе – марте 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 760 жилых домов (1112 квартир) общей площадью 96,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 0,6 %.

Оборот розничной торговли в январе – марте 2022 года составил 58,7 млрд. рублей или 100,2 % (в сопоставимых ценах) к январю – марту 2021 года.

Индекс потребительских цен в марте 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,9 %, в том числе на продовольственные товары – 111,8 %, непродовольственные товары – 116,2 %, услуги – 103,7 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в феврале 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 44793,3 рубля, что больше на 11,5 % по сравнению с февралем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2022 года соответствовала 100,3 % к уровню февраля 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 апреля 2022 года составила 4,7 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 апреля 2021 года на 83,2 %, по сравнению с 1 марта 2022 года – увеличилась на 25,5 %.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 3,9 тыс. человек или 35,6 % к соответствующему периоду 2021 года.

В январе – феврале 2022 года в республике родилось 1773 человека, умерло – 2448, естественная убыль населения составила 675 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,6 %) и увеличение числа умерших (на 16,7 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2022 года составила 421,7 тыс. человек или 42,9 % от общей численности населения республики. Из них 384,4 тыс. человек были заняты в экономике республики и 37,3 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 50,8 %, уровень безработицы – 8,8 %. Уровень общей безработицы в феврале 2022 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,2 % в возрасте 15 лет и старше.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 3,9 тыс. человек или 35,6 % к соответствующему периоду 2021 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,9 %.

Численность постоянного населения Республики Бурятия на 1 января 2022 года, составила 982,6 тыс. человек, в том числе городского – 580,8 тыс. человек и сельского – 401,8 тыс. человек.

В январе – феврале 2022 года в республике, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, отмечено снижение числа родившихся и увеличение числа умерших, при этом родившихся было меньше умерших на 675 человек (в январе – феврале 2021 г. – на 258 человек). Естественная убыль в январе – феврале 2022 года составила 4,2 человека на расчете на 1000 населения.

Общая характеристика миграционной ситуации в Республике Бурятия

За январь – февраль 2022 года населением республики осуществлено 9485 миграционных передвижений. Из 4702 прибывших по новому месту жительства зарегистрированы 2590, прибыло к месту пребывания – 1075 и возвратились к месту жительства после временного пребывания на другой территории 1037 человек. Из 4783 выбывших снято с регистрационного учета по прежнему месту жительства 2844, выбыло к месту пребывания на срок 9 месяцев и более – 853 и выбыло к прежнему месту жительства из территории временного пребывания по окончании срока 1086 человек. Миграционный отток населения составил 81 человек.

Основная часть мигрантов перемещалась в пределах республики (3087), составив в числе прибывших 65,7 % и выбывших – 64,5 %. Прирост населения наблюдался в 5 муниципальных образованиях: в Еравнинском (64,7 чел.), Тарбагатайском (29,3 чел.), Иволгинском (17,6 чел.), Муйском (16,5 чел.) районах и в г. Северобайкальск (17,9 чел. на 1000 населения). Наибольший отток населения наблюдался из Северо-Байкальского (20,1 чел.), Баунтовского (14,2 чел.), Закаменского (14,1 чел.) и Кяхтинского (12,8 чел. на 1000 населения) районов.

Миграционный отток из районов республики, приравненных к Крайнему Северу, составил 3 человека или 0,2 человек на 1000 населения.

Миграционный отток населения из республики в другие регионы России достиг 244 человека. Наибольший отток населения отмечен в регионы Сибирского федерального округа – 93 человека, в том числе в Красноярский край – 43 и в Иркутскую область – 29 человек; в регионы Северо-западного федерального округа – 84 человека, в том числе в г. Санкт-Петербург – 40 человек и в Ленинградскую область – 15 человек, в регионы Южного федерального округа – 51 человек, в том числе в Краснодарский край – 50 человек.

По Дальневосточному федеральному округу миграционное сальдо было положительным, прирост населения составил 54 человека. Прирост населения сложился, в основном, за счет миграционного обмена с Забайкальским краем – 90 человек. Наибольший отток населения сложился с Камчатским краем – 22 человека и Амурской областью – 17 человек.

### 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 категории).

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.

Таблица 9. Анализ рынка жилой недвижимости. Таунхаусы в гор. Улан-Удэ, за 2022 год.

Адрес(Район)	Площадь: (О) (Ж) (К)	Цена, общ. ↓	Дата	Примечание Пользователь
Район: Октябрьский <a href="#">128-й квартал, ул. им. Дашиева</a>	166/-/-	6 750 000	11.03.22	Продается Таунхаус в 128 квартале, по ул. им. Дашиева. 2-... <a href="#">АН Неал</a> 89021608383; 89025622040
Район: Октябрьский <a href="#">ул. Намжилова</a>	180/-/-	9 200 000	24.05.22	42 квартал, ул. Намжилова, 2-х этажный Таунхауз, с цок... <a href="#">АН Конус</a> 405-722, 66-17-05.
Район: Октябрьский <a href="#">105 микрорайон</a>	183/-/-	10 000 000	03.03.22	Продается таунхаус 183 кв.м., Кирпичное строение. в 105 м... <a href="#">АН Неал</a> 89021608383; 89025622040
Район: Октябрьский <a href="#">111 мкр., 26</a>	120/-/-	11 300 000	29.03.22	Представляем вашему вниманию двухэтажный кирпичный таунха... <a href="#">doverie</a> 89021670656
Район: Октябрьский <a href="#">140а микрорайон</a>	200/-/-	12 300 000	27.05.22	Представляем вашему вниманию таунхаус в новом перспективн... <a href="#">doverie</a> 89021670656
Район: Октябрьский <a href="#">140-й а микрорайон, 12а</a>	219/-/-	12 600 000	30.05.22	Продам таунхаус в 140 а квартале, 12а, общ.пл. 219 кв.м., ... <a href="#">АН Удача</a> 610075, 43-50-55, 65-65-29
Район: Октябрьский <a href="#">Намжилова</a>	206/-/21	16 500 000	31.05.22	Продается танхаус, с хорошим ремонтом, на участке гостев... <a href="#">АН Светлый город</a> 89503984568



Таунхаус 162 м² на участке 2 сот.  
4 500 000 ₮ 27 778 ₮ за м²  
поселок Кумьска, ул. Алтан-Газар  
2 недели назад



Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.  
4 555 000 ₮ 37 958 ₮ за м²  
поселок Кумьска, ул. Алтан-Газар, 18  
3 недели назад



Таунхаус 166 м² на участке 2 сот.  
5 500 000 ₮ 33 133 ₮ за м²  
квартал Алтан Газар  
6 дней назад



Таунхаус 125 м² на участке 1 сот.  
5 500 000 ₮ 44 000 ₮ за м²  
микрорайон Солнечный, ул. Транспортная  
Строительная  
2 недели назад



Таунхаус 74 м² на участке 2 сот.  
6 300 000 ₮ 85 135 ₮ за м²  
111-й микрорайон, 20  
6 дней назад



Таунхаус 165,7 м² на участке 3 сот.  
6 750 000 ₮ 40 735 ₮ за м²  
ул. Дашиева, 5  
2 недели назад

Рис.5. Предложения Таунхаусов на сайте Авито.
















 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 78 м² на участке 1 сот.</b>  <b>7 000 000</b> ■ 89 744 Р за м²                  111-й микрорайон, 22,                  43 минуты назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 118,6 м² на участке 1 сот.</b>  <b>7 200 000</b> ■ 60 708 Р за м²                  микрорайон Тепловик, Тепловая ул., 104А2                  3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 840 м² на участке 12 сот.</b>  <b>8 000 000</b> ■ 9 524 Р за м²                  с. Носовий Саястуй, ул. Лесная                  3 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 180,5 м² на участке 6 сот.</b>  <b>9 280 000</b> ■ 51 452 Р за м²                  микрорайон 140А, 47</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.</b>  <b>9 300 000</b> ■ 77 500 Р за м²                  микрорайон Тепловик, Тепловая ул., 104А7</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 196 м² на участке 10 сот.</b>  <b>9 500 000</b> ■ 48 469 Р за м²                  микрорайон 140А, 49</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 180 м² на участке 1 сот.</b>  <b>9 600 000</b> ■ 53 333 Р за м²                  ул. Намжилова, 35                  2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 160 м² на участке 1 сот.</b>  <b>9 750 000</b> ■ 60 938 Р за м²                  поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 1                  3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 173 м² на участке 6,8 сот.</b>  <b>9 880 000</b> ■ 57 110 Р за м²                  105-й микрорайон                  3 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 170 м² на участке 4 сот.</b>  <b>10 000 000</b> ■ 58 824 Р за м²                  105-й микрорайон, Б/Э                  5 дней назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 180,5 м² на участке 4 сот.</b>  <b>10 000 000</b> ■ 55 402 Р за м²                  микрорайон 140А, 47                  2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.</b>  <b>10 100 000</b> ■ 84 167 Р за м²                  микрорайон Тепловик, Тепловая ул.                  4 дня назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 180,5 м² на участке 4 сот.</b>  <b>10 200 000</b> ■ 56 510 Р за м²                  микрорайон 140А,                  2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 160 м² на участке 1 сот.</b>  <b>10 200 000</b> ■ 63 750 Р за м²                  поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 3                  2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p><b>Таунхаус 164 м² на участке 4 сот.</b>  <b>10 900 000</b> ■ 66 463 Р за м²                  микрорайон Восточный, ул. Сафронова, 34                  2 недели назад</p>

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)



Онлайн-показ

**Таунхаус 120 м² на участке 1,8 сот.**  
**10 999 999 ₮** 91 687 ₮ за м²  
 111-й микрорайон, 26  
 2 недели назад  
 Сравните предложения 2 продавца



**Таунхаус 204,2 м² на участке 2 сот.**  
**11 000 000 ₮** 53 869 ₮ за м²  
 микрорайон Т4ДА  
 1 неделя назад



Онлайн-показ

**Таунхаус 120 м² на участке 1,6 сот.**  
**11 140 000 ₮** 92 533 ₮ за м²  
 111-й микрорайон  
 2 недели назад



Онлайн-показ

**Таунхаус 174 м² на участке 8 сот.**  
**11 500 000 ₮** 66 092 ₮ за м²  
 Военная ул. 8-й пр., 17  
 3 дня назад



**Таунхаус 201,7 м² на участке 3,5 сот.**  
**12 999 999 ₮** 64 452 ₮ за м²  
 микрорайон Волочный, ул. Исаева, 41  
 2 недели назад



**Таунхаус 206 м² на участке 4,4 сот.**  
**13 000 000 ₮** 63 107 ₮ за м²  
 ул. Навоишова  
 3 недели назад



Онлайн-показ

**Таунхаус 189 м² на участке 2,5 сот.**  
**13 100 000 ₮** 69 312 ₮ за м²  
 Красногвардейская ул., 51  
 1 неделя назад



**Таунхаус 190 м² на участке 2 сот.**  
**13 300 000 ₮** 70 000 ₮ за м²  
 Красногвардейская ул., 51  
 1 неделя назад



**Таунхаус 163 м² на участке 5 сот.**  
**18 200 000 ₮** 111 656 ₮ за м²  
 микрорайон Энергетик



**Таунхаус 293,7 м² на участке 5 сот.**  
**23 000 000 ₮** 78 311 ₮ за м²  
 20-й квартал  
 2 дня назад



Онлайн-показ

**Таунхаус 325 м² на участке 3 сот.**  
**25 000 000 ₮** 76 923 ₮ за м²  
 ул. Навоишова  
 2 недели назад



Онлайн-показ

**Таунхаус 197 м² на участке 1 сот.**  
**26 000 000 ₮** 131 980 ₮ за м²  
 Ключевская ул., 150  
 3 дня назад



**Таунхаус 350,9 м² на участке 6 сот.**  
**39 900 000 ₮** 113 708 ₮ за м²  
 поселок Виренаи Берёзовка  
 1 неделя назад

Рис. 5. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ на сайте [https://www.avito.ru/ulan-ude/doma\\_dachi\\_kottedzhi/prodam/taunhaus?cd=1&s=1](https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/prodam/taunhaus?cd=1&s=1)













	<p><b>Таунхаус, 190 м², 2,5 сот.</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Красногвардейская улица, 51</p> <p><b>13 300 000 ₽</b></p> <p>Продать Таунхаус в центре города на улице Красногвардейская! Кирпично-монолитный двухэтажный коттедж с пятью комнатами на втором этаже, на первом Большая гостиная с отдельной кухней, Две санузла, отдельная ванная комната. Большой гараж на две машины с автоматическими воротами. Отопление и водоснабжение центральное. Цена снижена, срочно звоните! Стоил 18 млн сейчас стоимость...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Real</b> Документы проверены</p> <p>+7 914 840-10-...</p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 195 м², 1,6 сот., ИЖС</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 140А мкр</p> <p><b>9 000 000 ₽</b></p> <p>Получи ипотеку онлайн</p> <p>Продается просторный таунхаус в черновом варианте в 140а квартале. Общая площадь 195 кв.м. 3 этаже Цокольный этаж с выходом на земельный участок, гараж на одну машину, 1 этаж-Большая прихожая, санузел, кухня-гостиная, 2 этаж-три спальни, санузел. По желанию в планировку можно внести коррективы (межкомнатные стены -кирпич, гипсокартон) Отличное месторасположение в центре 140а кв., закрыт от...</p>	 <p>СОБСТВЕННИК ID 18934681</p> <p>+7 983 450-31-...</p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 325,1 м², 3 сот.</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Намикилова, 7</p> <p><b>25 000 000 ₽</b></p> <p>Продан таунхаус общей площадью 325 м2 по улице Намикилова район АКЕВС. Очень удобное расположение. 2 этажа: гараж на 2 машины. Материал стен кирпич. Центральное отопление, водоснабжение, установлена охранная сигнализация. Имеется сауна, бассейн, спорт зал, прачечная, три санузла. В кухне, в ванной, в бассейне и санузле встроены теплые полы. На первом этаже прихожая, кухня...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Владис- Байкальская Гавань</b> Документы проверены</p> <p>+7 964 408-87-...</p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 320 м², 12 сот.</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 101-й мкр, улица Верёная, 8</p> <p><b>11 300 000 ₽</b></p> <p>Коттедж 320 м² на участке 12 сот. Мечтаете о загородном доме для большой и дружной семьи? Супер предложение для Вас!!!! Продаю коттедж 320 кв.м. с земельным участком 12 соток. Расположен в престижном экологически чистом районе нашего города, 15 минут и Вы в центре. Улице не имеет сквозного проезда, очень хорошие соседи. Дом кирпичный: 1-й уровень прихожая с выходом в гараж и на задний...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Владис- Байкальская Гавань</b> Документы проверены</p> <p>+7 964 408-87-...</p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 196 м², 10 сот.</b></p> <p>Оригинальный проект</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 140А мкр, 48</p> <p><b>9 500 000 ₽</b></p> <p>Получи ипотеку онлайн</p> <p>Предлагаем Вашему вниманию трехуровневый Таунхаус в 140а микрорайоне. Дом расположен на вьезде в 140а мкр. Характеристики. Трехуровневый таунхаус (2 этажа и цоколь), гараж. Общая площадь - 196 м2. Материал стен и внутренних перегородок кирпич. Дом сдан, осталось подключить центральное отопление. Внутренняя отделка предчистовая, стены выровнены, электрика разведена, установлены межкомнатные...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Атриум</b> Документы проверены</p> <p>+7 964 406-78-...</p>

Рис.6. Предложения на сайте циан.ру





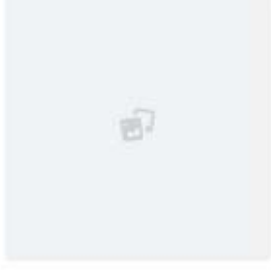





	<p><b>Таунхаус, 196 м<sup>2</sup>, 10 сот.</b></p> <p>Окна/плиточники</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 140А мкр. 4Ф</p> <p><b>9 500 000 Р</b></p> <p><a href="#">Получи ипотеку онлайн</a></p> <p>Предлагает Вашему вниманию трехуровневый Таунхаус в 140а микрорайоне. Дом расположен на вьезде в 140а мкр. Характеристики. Трехуровневый таунхаус (2 этажа и цоколя), гараж. Общая площадь - 196 м2. Материал стен и внутренних перегородок кирпич. Дом сдан, осталось подключить центральное отопление. Внутренняя отделка предчистовая, стены выровнены, электрика разведена, установлены межэтажные...</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p><b>Атриум</b></p> <p>Документы проверены</p> <p><b>+7 964 406-78...</b></p>
	<p><b>Таунхаус, 276,9 м<sup>2</sup>, 2 сот.</b></p> <p>Окна/плиточники</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, пос. Кульмиска, улица Алтан-Базар, 5</p> <p><b>10 499 999 Р</b></p> <p><a href="#">Получи ипотеку онлайн</a></p> <p>Таун Хаус в Алтан Базаре черновой без внутренней отделки. Все коммуникации городские... Рядом улицы Тубсанаторный ул.Кульмиска ул.Флюксистова ул.Алтан Туяа ул.Алтан База. ----- Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять. Звоните с 09 до 22 без выходных и праздников.</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p><b>Атриум</b></p> <p>Документы проверены</p> <p><b>+7 983 450-31...</b></p>
	<p><b>Таунхаус, 219 м<sup>2</sup>, 1 сот., ИЖС</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 140А мкр. 12А</p> <p><b>12 600 000 Р</b></p> <p><a href="#">Получи ипотеку онлайн</a></p> <p>Продан таунхаус в 140 а квартале. За, общ.пл. 219 кв.м, отопление и вода центральное, цокольный этаж подвал, гараж, первый и второй этаж жилой, на первом этаже кухня 40 кв.м, с/у совмещен-кафель, а/с, на втором этаже две комнаты по 40 кв.м, с/у совмещен-кафель, а/с, Балкон, окна пластиковые, полы на 1-этаж-плитка, на 2-м этаже-ламинат, Батареи новые, участок 1 сотки</p>	 <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p><b>Удача</b></p> <p>Документы проверены</p> <p><b>+7 983 450-28...</b></p>
	<p><b>Таунхаус, 157 м<sup>2</sup>, 2 сот., ИЖС</b></p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, пос. Кульмиска, улица Алтан-Базар, 1</p> <p><b>9 100 000 Р</b></p> <p><a href="#">Получи ипотеку онлайн</a></p> <p>Дом обшит сайдингом. Подземный гараж на 2 машины; стены покрашены водоэмульсионной краской, на полу Бетон. Первый этаж: прихожая, кухня, гостиная, туалет. В прихожей и на кухне на полу кафель, проведены теплые полы. Стены покрашены водоэмульсионной краской. Балкон объединен с кухней. Кухня 16 кв.м., Гостиная 22 кв.м. Второй этаж: две большие спальни, ванная комната. В комнатах на полу...</p>	 <p>Собственник</p> <p>ID 36394035</p> <p><b>+7 983 630-19...</b></p> <p>Написать</p>
	<p><b>Таунхаус, 170 м<sup>2</sup>, 3 сот., ИЖС</b></p> <p>Только на ЦИАН</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, пос. Кульмиска, улица Алтан-Базар, 9</p> <p><b>4 300 000 Р</b></p> <p><a href="#">Получи ипотеку онлайн</a></p> <p>3 уровня. Первый уровень -гараж на 2 авто, 2 уровня жилаые</p>	 <p>Собственник</p> <p>ID 81280623</p> <p><b>+7 983 630-25...</b></p> <p>Написать</p>

Рис.6. Предложения на сайте циан.ру

**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 27 778 руб. до 131 656 руб. цены на таунхаусы без ремонта варьируются от 27 778 руб, до 50 000 руб./ кв.м.Наиболее дорогие объекты представлены на рынке с ценой от 80 000 руб./ кв.м.131 656 руб./ кв.м.

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

#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

##### 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 контролируруемыми 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.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях или указана не точно. В таких ситуациях для выполнения требований п.5 ФСО №3 в части проведения анализа полноты и достоверности исходной информации Оценщик может уточнить характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

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

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для всех Таунхаусов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	квартира (таунхаус)	квартира (таун-хаус)	квартира (таун-хаус)	квартира (таун-хаус)
Цена предложения, руб.	оценка	10 499 999	6 750 000	9 600 000
Тип объекта	помещение	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус
Дата предложения	оценка	01.06.2022	14.05.2022	24.05.2022
Общая площадь, кв.м.	382,6/404,2	276,9	165,7	211
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	37 919,82	40 736,27	45 497,63
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 10, кв. 3,4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Кумыска поселок, ул. Алтан-Газар, 5	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Дашиева, 5 р-н Октябрьский	Улан-Удэ, Верхняя Березовка, ул. Алтан Газар
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации
Этажность	подвал, 1,2/2	этажность 2, имеется гараж.	2 этажа + подвал / гараж	2 этажа + подвал / гараж
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Ссылка на источник	-	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/256850973/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/256850973/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/t aunhaus_1657_m_na_uchas tke_3_sot_2154975942">https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/t aunhaus_1657_m_na_uchas tke_3_sot_2154975942</a>	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/realty_ou t/6905826/">https://ulan-ude.etagi.com/realty_ou t/6905826/</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	0 0 0	В данном случае дата предложения объекта-аналога 1 отличается от даты оценки. Но так как, на рынке подобной недвижимости как Таунхаусы, цены за последние полгода никак не изменились, то корректировка не применяется. Нестабильная ситуация с ценами на рынке жилой недвижимости по Улан-Удэ, коснулась только цен на квартиры, так как появились льготные программы по ипотеке на первичное жилье от застройщика.																											
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3	-13,3 -13,3 -13,3	<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 7,5% до 19,0%. В данном случае поправка берется на уровне среднего значения – 13,3%. (Справочник оценщика недвижимости 2021г. Жилые дома. Под ред. Лейфер Л.А. стр. 235)</p> <p style="text-align: center;"><b>Границы расширенного интервала значимой скидки на торг</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 12.4</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Цены предложенной объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Дачи</td> <td>15,0%</td> <td>9,2%</td> <td>20,9%</td> </tr> <tr> <td>2. Дома</td> <td>13,7%</td> <td>7,9%</td> <td>19,6%</td> </tr> <tr> <td>3. Таунхаусы</td> <td>13,3%</td> <td>7,5%</td> <td>19,0%</td> </tr> <tr> <td>4. Коттеджи</td> <td>14,5%</td> <td>8,4%</td> <td>20,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		<b>Цены предложенной объектов</b>				1. Дачи	15,0%	9,2%	20,9%	2. Дома	13,7%	7,9%	19,6%	3. Таунхаусы	13,3%	7,5%	19,0%	4. Коттеджи	14,5%	8,4%	20,6%
Класс объектов	Неактивный рынок																													
	Среднее	Расширенный интервал																												
<b>Цены предложенной объектов</b>																														
1. Дачи	15,0%	9,2%	20,9%																											
2. Дома	13,7%	7,9%	19,6%																											
3. Таунхаусы	13,3%	7,5%	19,0%																											
4. Коттеджи	14,5%	8,4%	20,6%																											
Корректировки на местоположение %	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не применяется, учитывая тот фактор что большинство таунхаусов покупается на данный момент как квартира за городом, на этот тип недвижимости не распространяется. Поправка, так как основной критерий различия это площадь объектов, их модификации. Таунхаус который, расположен в черте окраины города, в окружении леса, музеев и многого другого, будет иметь не меньшую привлекательность. Справочнику Оценщика недвижимости- Жилые дома. Согласно данному справочнику на ценообразование больше оказывает влияние архитектура, планировочные работы, дизайн, наличие придомовой территории, гаража и так далее. На текущий момент все коттеджные поселки а так же таунхаусы, построены за городом недалеко от автомагистралей, помимо этого у каждого подобного поселка имеется своя определенная идея, архитектурный стиль. Соответственно только покупатель может определить какой																											

			стиль или же расположение ему нравится больше.
<b>Корректировка на площадь, %</b>	1	0	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.
	2	0	
	3	0	

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, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	10 499 999	6 750 000	9 600 000
2	Общая площадь, кв.м.	404,2	276,9	165,7	211
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	37 920	40 736	45 498
4	<b>Корректировка на условия сделки, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	37 920	40 736	45 498
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-13,3%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>-13,3%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	32 876	35 318	39 446
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	32 876	35 318	39 446
10	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	32 876	35 318	39 446
12	<b>Корректировка на благоустройства, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	32 876	35 318	39 446
14	<b>Корректировка на этажность, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	32 876	35 318	39 446
16	<b>Корректировка на отделку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 x стр.16)	оценка	32 876	35 318	39 446

18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16) по модулю	-	0%	0%	0%
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0,00	0,00	0,00
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00
21	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	1,00
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам ( столб. 4+5+6)		3,00		
23	Удельный вес i- го аналога		0,33	0,33	0,33
24	Сумма весов		1,00		
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 х стр.23 / стр.24)	-	10 959	11 773	13 149
26	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>		35 880		
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м		404,2		
28	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 х стр.27)</b>		<b>14 502 696</b>		
29	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>		<b>14 500 000</b>		

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

**14 500 000**

**(четырнадцать миллионов пятьсот тысяч ) рублей**

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	10 499 999	6 750 000	9 600 000
2	Общая площадь, кв.м.	378,5	276,9	165,7	211
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	37 920	40 736	45 498
4	<b>Корректировка на условия сделки, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	37 920	40 736	45 498
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-13,3%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>-13,3%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	32 876	35 318	39 446
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	32 876	35 318	39 446
10	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	32 876	35 318	39 446
12	<b>Корректировка на благоустройства, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	32 876	35 318	39 446
14	<b>Корректировка на этажность, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	32 876	35 318	39 446
16	<b>Корректировка на отделку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 х стр.16)	оценка	32 876	35 318	39 446
18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16) по модулю	-	0%	0%	0%
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0,00	0,00	0,00
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00



21	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(S_i+1)]$		1,00	1,00	1,00
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам ( столб. 4+5+6)		3,00		
23	Удельный вес i- го аналога		0,33	0,33	0,33
24	Сумма весов		1,00		
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 х стр.23 / стр.24)	-	10 959	11 773	13 149
26	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>		35 880		
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м		378,5		
28	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 х стр.27)</b>		<b>13 580 580</b>		
29	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>		<b>13 580 000</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):

**13 580 000**

**(тринадцать миллионов пятьсот восемьдесят 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: 28 080 000 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 35880 руб. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

**7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

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

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

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

**28 080 000**

**(двадцать восемь миллионов восемьдесят тысяч ) рублей.**

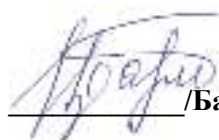
В том числе:

№ п/п	Площадь оцениваемых помещений	Описание объекта оценки	Номер дома и квартиры	Справедливая стоимость руб.
1	378,5	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211	Квартира, назначение: жилое, дом № 4 кв. 2	<b>13 580 000</b>
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3	<b>14 500 000</b>

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.

06 июня 2022 г.

## 8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

### 8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

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

### 8.2 Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действ. Ред 02.07.2021г.);
2. ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
3. ФСО N 2 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
4. ФСО N 3 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
5. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
6. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г. ;
7. 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.
8. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. ( Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

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

Приложение 1 Фотографии объектов оценки



Дом. 10, кв.3.







Дом 4, кв. 2.









## Приложения 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Общество с ФСО

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840В4С0012**

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балханова, Блок С, офис 308	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которой оценщик, поименованный в заключении на страховании, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, оговорок и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (оущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,08%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «20» июня 2021 г. по «19» июня 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, перечисленным в п.п. 10.5.3 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, зафиксированной на момент заключения Страхового полиса. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке инвестиционной стоимости ремонта транспортных средств (исключением технической экспертизы транспортных средств).	
<b>СТРАХОВЩИК:</b> Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. Бухгалтерский филиал: филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28	
От имени Страховщика:  М.П. А.А. Сивкова	
Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ	Дата выдачи: 07 июня 2021 г.



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001683 от «04» июня 2020 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001683 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Бадмашаренова Цэцэгэлэ Аюровна</b> Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012 Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Вигульинк, квартал 3, д. 5
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. <b>СПАО «Ингосстрах»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117897, г. Москва, ул. Патрикеева, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 21.09.2015 г., эл. адрес: <a href="mailto:rof-msk@ingos.ru">rof-msk@ingos.ru</a> , тел: (495) 956-77-77 2.2. <b>АО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 783-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (безусловным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Своярегистрируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «04» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Адрес местонахождения: 107086, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При отсутствии оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь, в соответствии с условиями, подлежащими исполнению, свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору, Комиссия на переводу уполномочивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента и иных кредиторов. 10.2. При неплатеже страховой премии, настоящий Договор считается не наступившим в силу и не влечет никакого правового последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СОСТРАХОВЩИКИ:</b>
<i>Бадмашаренова Цэцэгэлэ Аюровна</i>	От Состраховщиков: (Полностью оговорки страхового полиса и профессиональных рисков Арбитражной С.К. от оказания услуг оценщиков № 4933761-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №3878/2018 от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

  
А.С. Бункин

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

АД-02/2018-01-00000000-00000000





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



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



Аккредитованный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (ECCO/VA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по запросу

**Бадмацхреновой Цэцэгмы Азоровны**

о том, что **Бадмацхренова Цэцэгма Азоровна**

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

добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Привлечение к ответственности за нарушение законодательства об оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет

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

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН  
0326499191)

Стаж области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

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

Сведения о результатах проверки РОО проверен член саморегулируемой организации:

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюрик

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

ФГИС ЕГРН

налоговый орган регистрирует право

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристистических объектах недвижимости

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

Лист № 20.03.2018 №	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов страницы:
Кадастровый номер:	03:24:022503:284		
Номер кадастрового квартала:	03:24:022503		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.17.2014		
Ранжированный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабулбай ивиной колхозско "Евроси", д. 10, кв. 3		
Штат:	6042		
Назначение:	Жилые помещения		
Полное наименование:	Жилые помещения		
Номер, тип этажа, на котором размещено помещение, машино-места:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № б/н		
Баз. жалга помещения:	Квартал		
Кадастровая стоимость, руб.:	6805798.78		

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



**КОПИЯ ВЕРНА**  
 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТСТВО  
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И  
 МЕТРОЛОГИИ



Наименование: _____		Лист № _____		Всего листов раздела I: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____		Раздел I		Всего листов раздела I: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
20.03.2018 № _____									
Кадастровый номер: _____									
				03:24:00303:280					
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:				данные отсутствуют					
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:				данные отсутствуют					
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:				данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного комплекса:				данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				данные отсутствуют					
Вид разрешенного использования:				данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:				данные отсутствуют					
Сведения о кадастровой оценке:				Адрес: Олесь Юрьева №93-13-195, 6100 Тольятти-Экспресс					
Сведения об отнесении жилого помещения к индивидуальному или общей долевой собственности жилого помещения, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома жилищного использования:				данные отсутствуют					

Государственный регистратор		полное наименование должности		М.П.		Ф.И.О. И.П.И.		подпись		подпись, фамилия	
-----------------------------	--	-------------------------------	--	------	--	---------------	--	---------	--	------------------	--



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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евсеевич В.В.

Результ 2

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

Имя объекта недвижимости	
Лист № 20.01.2018 №	Раздел 2
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
01-24-022503-284	01-24-022503-284
Кадастровый номер:	
1. Право собственности (архивная копия)	Владельцы инвестиционных долей Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Славяно", далее в коротких устоявшихся на основании данных иных систем сведений государственной кадастровой недвижимости инвестиционных долей в реестре недвижимости инвестиционных долей и счетов долей владельцев инвестиционных долей
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 01-03/001-03/015/017/2016-6/8/7 от 27.12.2016, доля и праве 1/1
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Государственный регистратор	ФГНС ЕБРН
иные полномочные должности	инициалы, фамилия

М.П.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Барцева В.В.

Помещение		Итого листов раздела 1		Итого листов вкладки	
Лист № _____		Раздела 1		Всего листов вкладки _____	
20.03.2018 № _____					
Кадстровый номер:		03:24:021503:284			
наименование помещения					
1.	Привлечение (привлечение);		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права;		2.2.	не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
	ИЖС;				
	дата государственной регистрации			доверительное управление; Доверительное управление	
	номер государственной регистрации;			27.12.2016	
3.	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;			03-03/001-03/0115/017/2016-05/4	
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;				
	основание государственной регистрации;				
5.	Дополнение и уточнение порядка права собственности;				
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;				
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;				
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;				
9.	Приведения в соответствие с законом, но не рассматривая вопросов и предоставления государственной регистрации (переоценка, переоценка права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, снятия в отношении объекта недвижимости;				
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, прекращения права без обращения в силу закона в пользу третьего лица, отчуждения;				
				Общество с ограниченной ответственностью "Управляющие компании "Финанс Трейд Жест Менеджмент", ИНН: 7706671650	
				Правла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.02.2010 г.	
				данные отсутствуют	
				данные отсутствуют	
				данные отсутствуют	
				данные отсутствуют	
				данные отсутствуют	
				данные отсутствуют	

Государственный регистрационный номер государственной недвижимости	подпись	ФГИС ЕГРНЕ
		инициалы, фамилия

КОПИЯ  
ВЕРНА

ДИРЕКТОР  
БЕРНА В.В.

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.1

консультация  
(выдается на государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (оборужения), в котором расположено помещение:	03:24:022503:284
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № 0/н
3	Общая площадь помещения:	404,2
4	Местоположение: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный выстав. комплекса "Европа", д. 19, кв. 3	
5	Назначение:	Жилые (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (здания, квартира)
7	Кадастровый номер элеватора, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6118339,02
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	3, 3, 0/н
10	Сособе отметки: Квартира расположена в здании бескаркасной застройкой. Постановка на кадастровый учет данного объекта недвижимости осуществлена на основании технического плана.	
11	Наименование органа кадастрового учета: ФЕДЕРАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИИ	

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

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евсеев В. В.

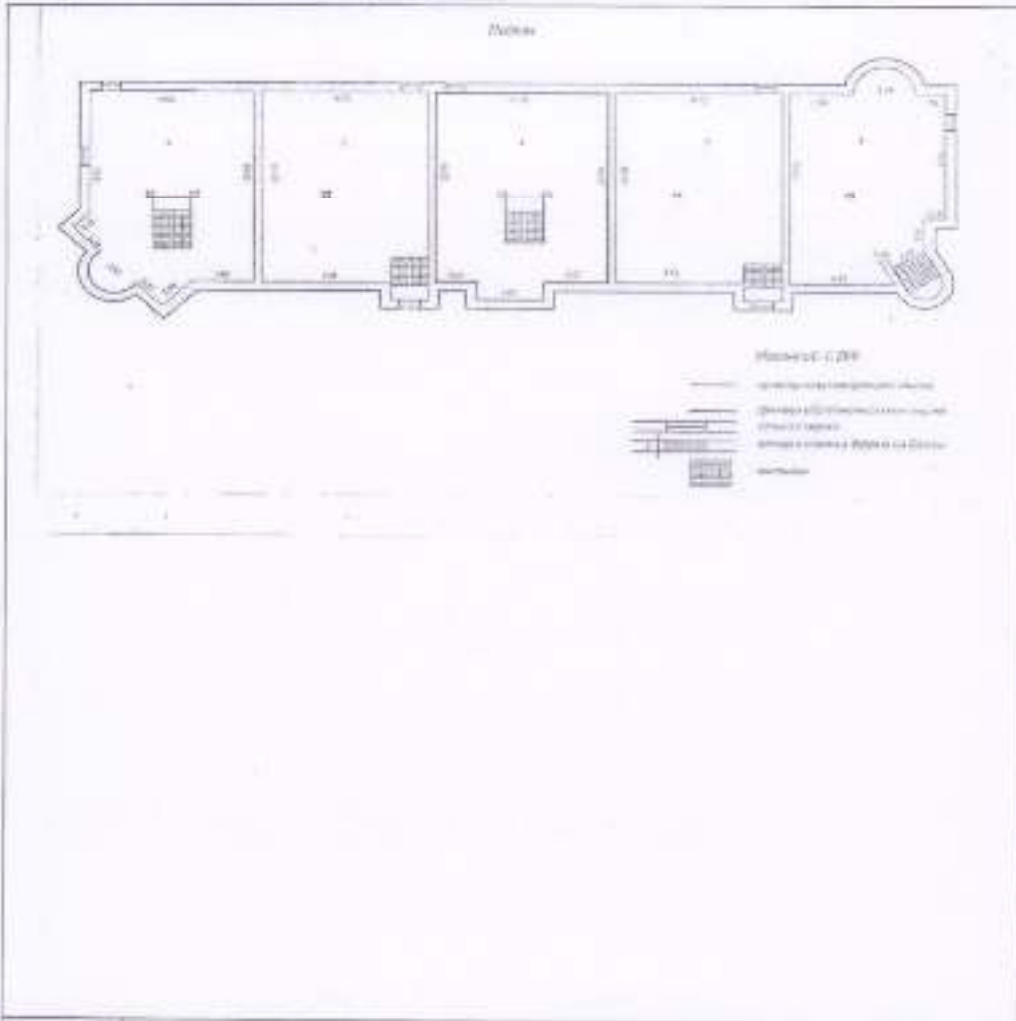


К112

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
земельная  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

План расположения помещения на этаже Помещ № 6/с:



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

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
земельного участка  
(выявлен из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

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

План расположения помещений на этаже 2 этаж № 1:

2 этаж

**Легенда**  
 ———— Стены  
 ———— Колонны  
 ———— Перегородки  
 ———— Ступени  
 ———— Лифты  
 ———— Санузлы

Масштаб 1: 1415

воздушный инженер <small>(подпись)</small>	Е. К. Данилюковичев <small>(подпись, фамилия)</small>
---	--

КОПИЯ  
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Зорская В.В.

Лист 2

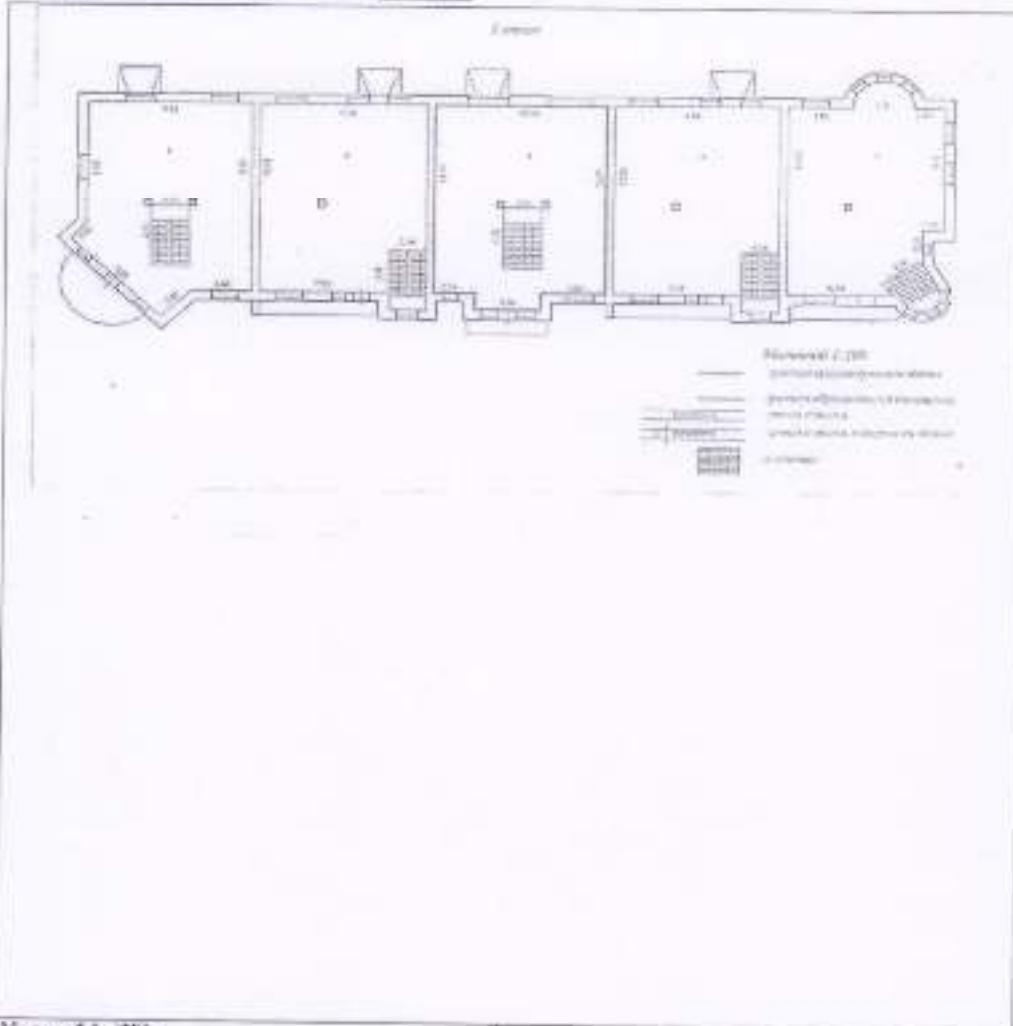
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

(объект)

(выявлен из государственного кадастра недвижимости)

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

План расположения помещений на этаже № 2:



Масштаб 1:381

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

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Инженер-директор  
Евдоким В. В.





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

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Генеральный директор  
Звездин В.В.



Исходные данные			
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения</b>			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Рабочая документация. Архитектурно-строительные решения 28-10-2-АС.5	№6/п	
2	Справка о присвоении адреса объекту недвижимости	№6905, от 12.07.2013 г.	
3	Распоряжение	№875-р, от 01.07.2013 г.	
4	Решение №1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ЕС-инвест"	№5/п, от 15.05.2013 г.	
5	Приказ	№1, от 13.03.2013 г.	
<b>2. Сведения о средствах измерений</b>			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) Leica DISTO D2 LV2	№ 0602363297	№ 1275 от 10.06.2014 г. до 10.06.2015 г.
<b>3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение</b>			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	-		

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евреецкий В.В.



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

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
БЕРЕЖКИН В.В.



**Заключение кадастрового инженера**

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

Кадастровым инженером были внесены следующие сведения:

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

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

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

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

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

*инженеру Верте*

*Собу /Силиндрова И.И./*

Генеральный директор  
БРЕЦКИЙ В.В.

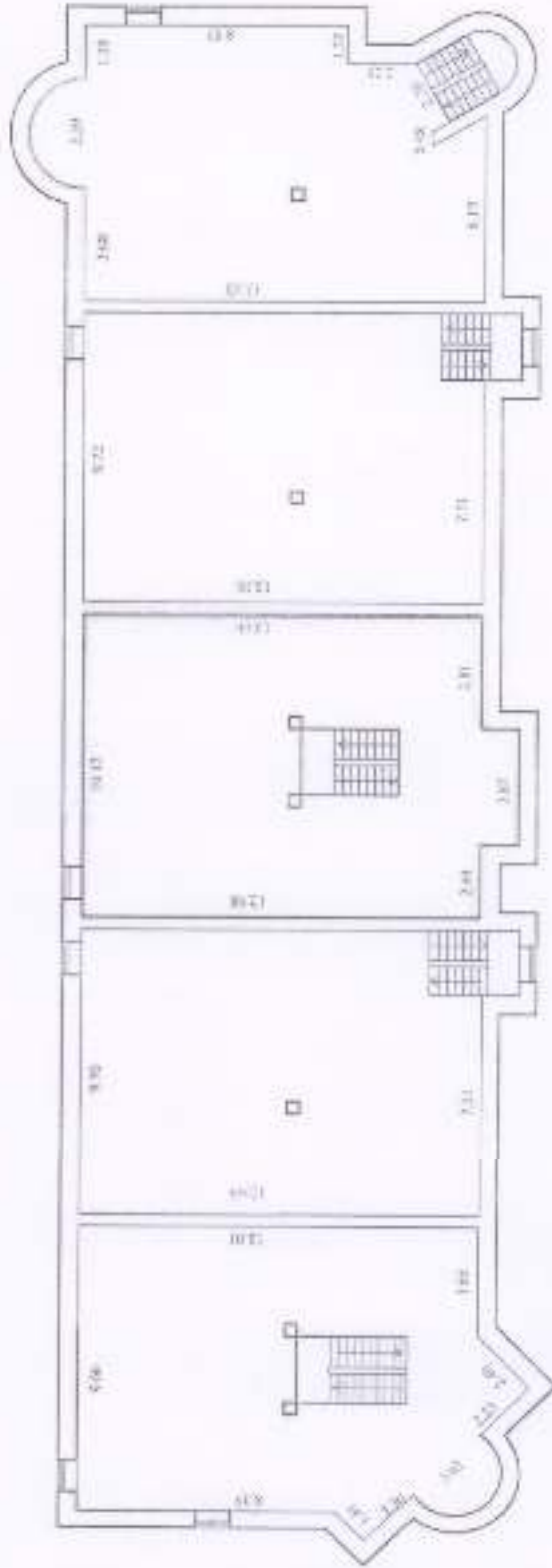
*[Handwritten signature]*



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

Площадь



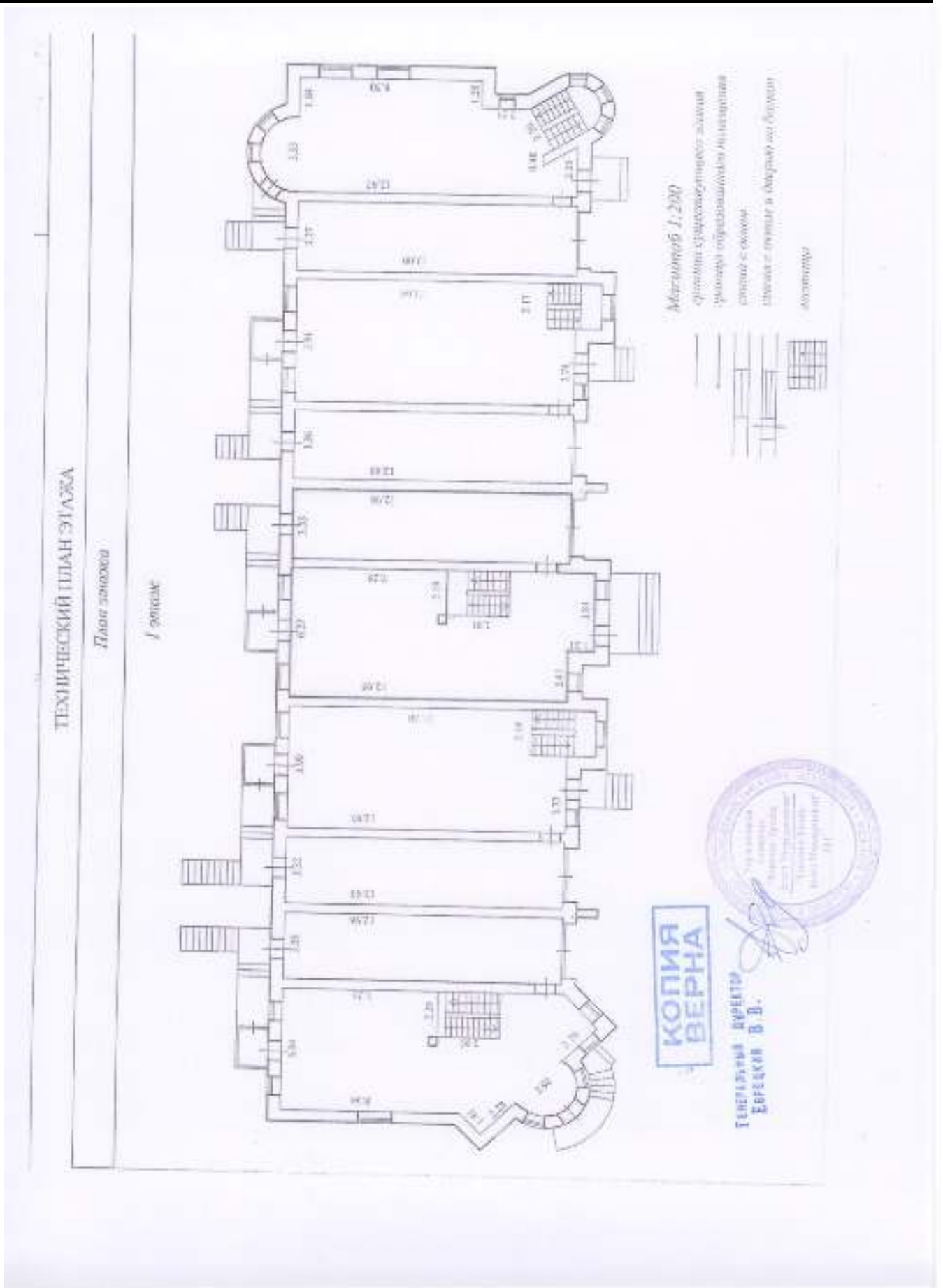
Масштаб 1:200

- границы существующих зданий
- границы функционально-планировочной структуры здания
- стены с толщ. в дробной части
- перегородки

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евдокимов В.В.



**ФГИС ЕИРН**

Федеральный информационный ресурс Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

На основании запроса от 05.06.2022 г., поступившего из реестроведца 05.06.2022 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Поиск		результаты поиска		
Дата № _____ Запроса ↓	Всего объектов ↓: _____	Всего районов: _____	Всего объектов выписки: _____	
05.06.2022 №				
Кадастровый номер:	05:24:022503:211			
Номер кадастрового квартала	05:24:022503			
Дата приема кадастрового номера	30.03.2014			
Регистраторский государственный учетный номер:	Данные отсутствуют			
Адрес:	г.Курск, ул.Курск, д.100, кв.3			
Площадь:	273.2			
Назначение:	Жилые помещения			
Назначение:	Жилые помещения			
Номер, тип этажа, на котором расположена недвижимость, планировка:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № первый			
Назначение назначения:	Жилые			
Кадастровая стоимость, руб:	720007.00			

Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН	
Имя и фамилия сотрудника	подпись	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Поиск		результаты поиска		
Дата № _____ Запроса ↓	Всего объектов ↓: _____	Всего районов: _____	Всего объектов выписки: _____	
05.06.2022 №				
Кадастровый номер:	05:24:022503:211			
Кадастровый номер кадастрового квартала, в котором расположен объект недвижимости:	05:24:022503:211			
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	Данные отсутствуют			
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	Данные отсутствуют			
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:				
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	Данные отсутствуют			
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	Литерный Отдел 30.06.0000.000-13-105			
Сведения об объекте недвижимости по кадастровому номеру и кадастровому кварталу, в котором расположен объект недвижимости:	Данные отсутствуют			

Государственный реестратор		ФГИС ЕИРН	
Имя и фамилия сотрудника	подпись	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Информация		
о государственном кадастре недвижимости		
Лист №	Листов 1	Полное наименование 1:
03.06.2022	№	
Кадастровый номер:		05:24:022907:211
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.м. кадастровой. Ссылка на объект для назначения кадастровой стоимости: 9 кв.м. кадастровой.	
Подпись заявителя:		
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
полное наименование организации:		ИНТЕРНАЛ, ФИЛИАЛ

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	№	
Кадастровый номер:		05:24:022907:211
1.	Преобладающая кадастровая категория (вид объекта недвижимости)	Вид объекта недвижимости: вид земельного участка или иного недвижимого имущества: "Сельхоз", значение которого указывается на основании данных кадастровой системы кадастровых объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер и кадастровый вид кадастрового объекта недвижимости
2.	Вид государственной регистрации права	2.1. Деление собственности. № 05:24:022907:211-03/008/2021-5 от 16.01.2021
3.	Обременение права и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
4.	Зачислены в суддебном порядке приобретатели	данных отсутствуют
5.	Сведения о выражении и отозвании зарегистрированных прав:	данных отсутствуют
6.	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
7.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
8.	Применены ли санкции в отношении заявителя, не зарегистрировавшего сведения о государственной регистрации права (в том числе в отношении заявителя, не зарегистрировавшего сведения о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости):	данных отсутствуют
9.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, связанных с объектом недвижимости и о наличии сведений о прекращении права, связанных с объектом:	данных отсутствуют
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
полное наименование организации:		ИНТЕРНАЛ, ФИЛИАЛ

М.П.



Наше место №	
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b>	Заявка в Едином государственном органе кадастрового учета
	регистрационный № _____
Титульный лист	(подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить 'X'):	
<input checked="" type="checkbox"/> в государственном кадастровом учете изменения	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № - _____	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № - _____ в связи с образованием части (частей) помещения	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с Ограниченной Ответственностью "ЕС-Инвест" <small>Инициалы, имя, отчество, фамилия, наименование, полное наименование, наименование в иностранном языке, адрес государственного кадастрового учета земельного участка, кадастровый номер участка, адрес регистрации юридического лица</small>	
Подпись _____	Дата <u>29.10.2011</u> г.
Место для хранения плана: _____	
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (полностью) (Александр Олегович)	
№ квалификационного свидетельства кадастрового инженера 03-13-195	
Контактный телефон: 8 (5012) 21-40-03	
Адрес электронной почты, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 50а, каб. №113, deof@esinvest.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Еврос-Экспертиза"	
Подпись _____	Дата <u>29.10.2011</u> г.
Место хранения плана: _____	



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.частях	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 представлении адреса объекта 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"
	Поселенный пункт (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
	Ключевые слова к местоположению	-
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.

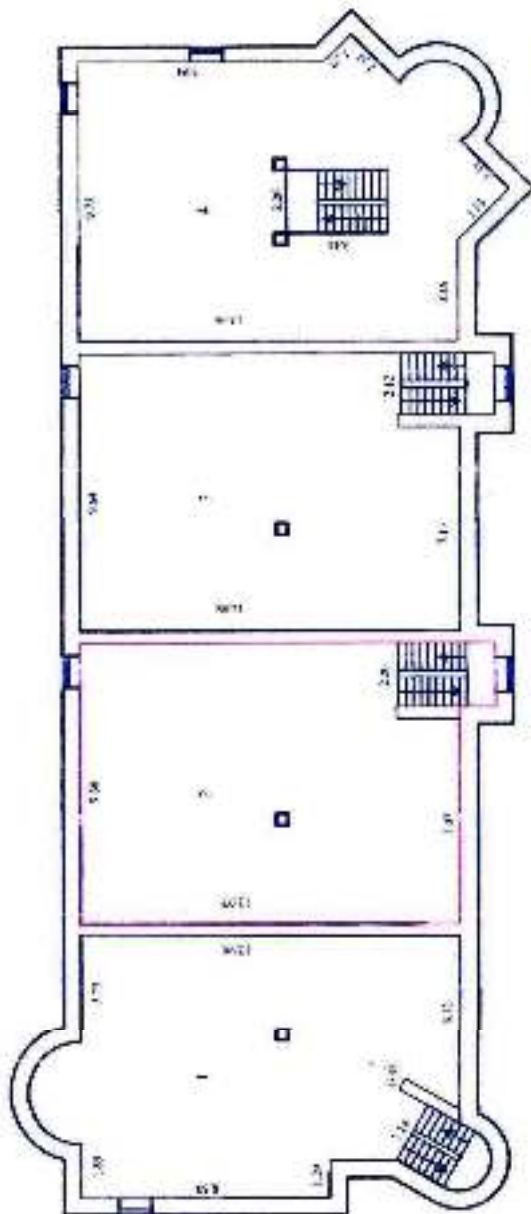
Необходимо отметить в особом разделе кадастрового паспорта дополнительную информацию о том, что земельный участок, на котором расположен объект, является многоквартирным жилым домом.

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

Подвал:



Масштаб 1:200

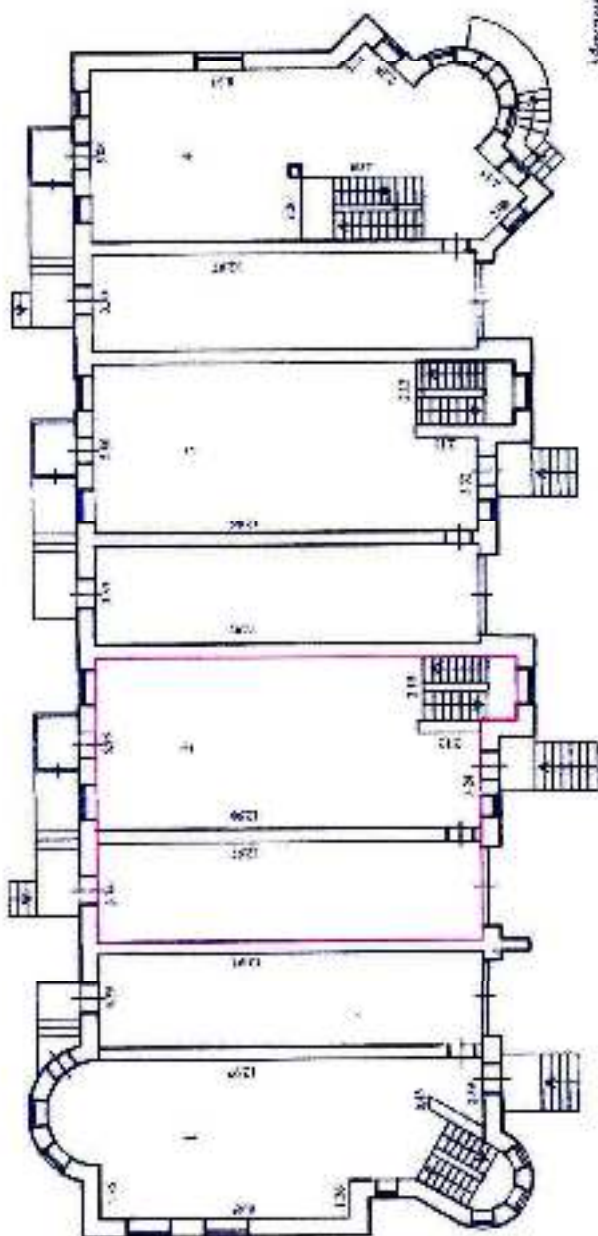
- граница земельного участка и здания
- граница общей собственности помещений
- санузлы, ванные
- шкафы, секции и встроенная мебель
- лестницы

Лист № 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

1 этаж



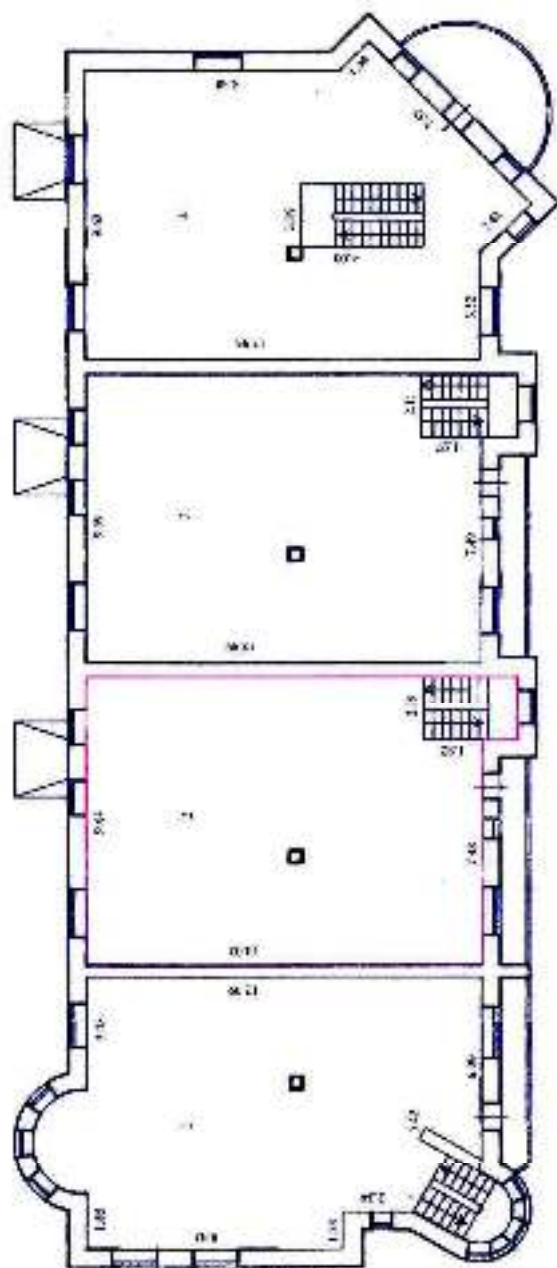
Масштаб 1:200

- граница структурной единицы
- граница образованности помещений
- стены в оконной
- стены с полом и дверью на балконе
- лестница

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

2 этаж



Масштаб 1:200

Стрелками обозначены:

— стена с окном

— стена с окном и дверью на балконе

— колонна

— колонна

— колонна

— колонна



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	территориальный отдел № 1, ул. К. Маркса
Населенный пункт	г. Уфа	г. Уфа
Улицы	ул. К. Маркса	г. Уфа
Наименование государственного областного публичного предприятия		
Учредитель объекта: Территориальный отдел № 1, ул. К. Маркса, г. Уфа, администрация "Уфа"		
Номер дома (индивидуальный)		Номер квартиры (квартира)
Номер государственного кадастрового		
Иное:		
2. Вид и назначение объекта недвижимости		
2.1. Вид объекта недвижимости		
земельный участок		строительный объект
помещение		объект недвижимости с функцией
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 (строения)		
квартиры		

Лист № 2

**4. Технические характеристики объектов недвижимости**

Объем строительства м <sup>3</sup>	378,5	м <sup>3</sup>	1,7 этаж
количество этажей в том числе подземных			
площадь застройки объекта и площадь общей полезной площади			
Материал наружных стен и кровли			
внутри	-	бетон	сталь
снаружи	-	кирпич	деревянный

**5. Правовые данные об объекте недвижимости**

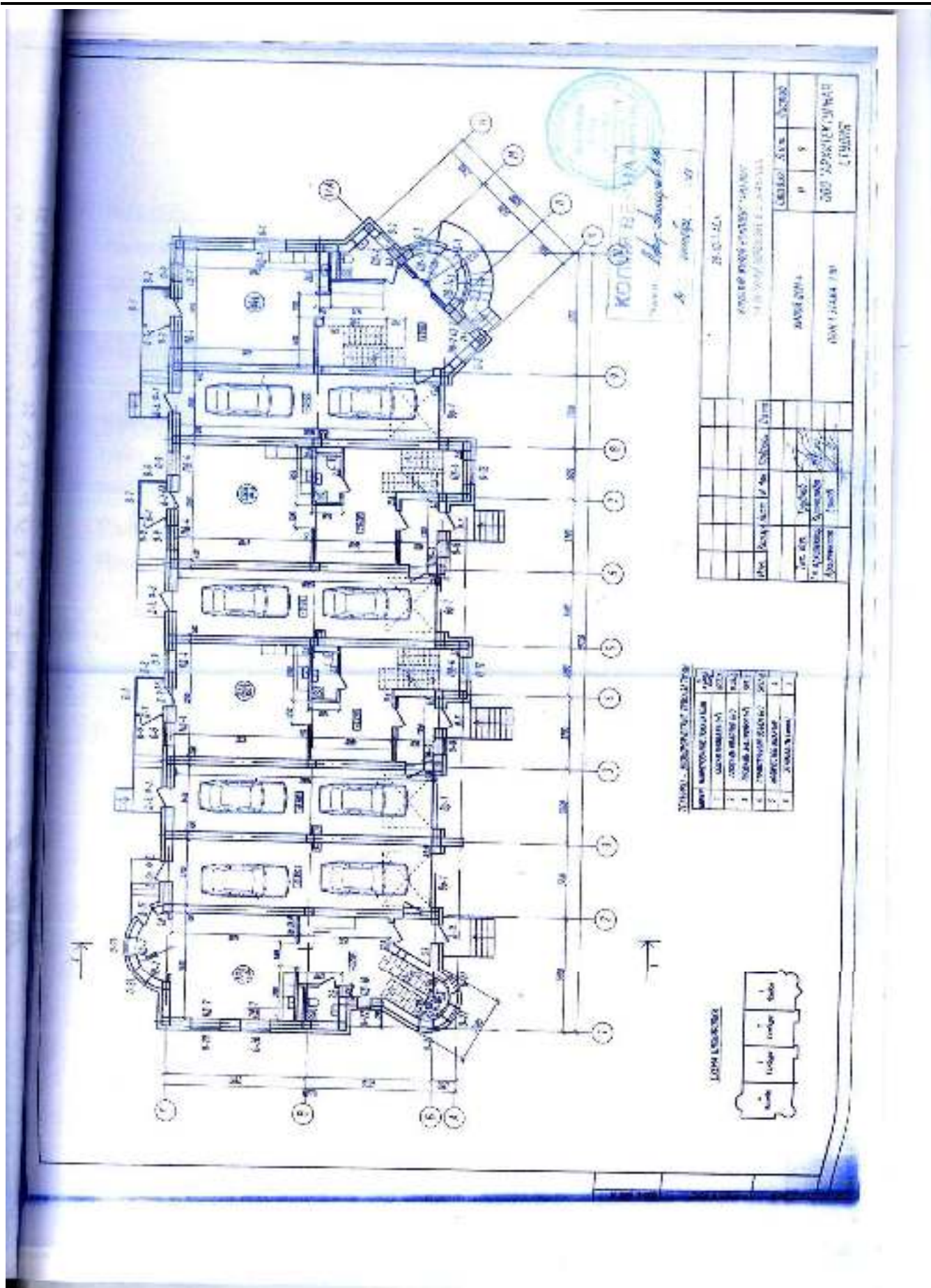
**5.1. Физическое лицо**

Фамилия - \_\_\_\_\_  
 Имя - \_\_\_\_\_  
 Семейное имя (девичья фамилия) - \_\_\_\_\_  
 Вид и номер документа удостоверяющего личность - \_\_\_\_\_  
 Вид - \_\_\_\_\_  
 Адрес постоянного места жительства или фактического пребывания  
 Почтовый индекс - \_\_\_\_\_  
 Субъект Российской Федерации - \_\_\_\_\_  
 Город - \_\_\_\_\_  
 Район - \_\_\_\_\_  
 Назначение (жилая, нежилая, складская) - \_\_\_\_\_  
 Улица (проспект, переулок и т.д.) - \_\_\_\_\_  
 Номер дома, подворья, строения - \_\_\_\_\_  
 Номер квартиры (этажа, комнаты) - \_\_\_\_\_ Номер квартиры - \_\_\_\_\_  
 Адрес электронной почты - \_\_\_\_\_

**5.2. Юридическое лицо**

Наименование юридического лица (полное наименование) "ООО «Искра»"  
 ОГРН \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 дата государственной регистрации \_\_\_\_\_  
 ОГРН \_\_\_\_\_  
 страна регистрации (наименование государства) Республика Беларусь  
 Две регистрационные \_\_\_\_\_  
 Регистрационный номер \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер \_\_\_\_\_  
 Почтовый индекс - \_\_\_\_\_  
 Субъект Российской Федерации Республика Беларусь  
 Город Минск \_\_\_\_\_  
 Район - \_\_\_\_\_





### 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 "Турция", д. 4.

Владелец: ООО "ЕС - инвест".

Дата регистрации: «12» июля 2013г.

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

Район города: Железнодорожный.


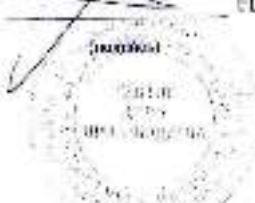
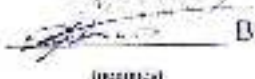
Регистрация произведена на основании следующих документов:

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

Примечание:

Начальник Управления по развитию территории и земельному контролю

Исполнитель

  
Н.Н. Попов  
  
В.А. Дряхлов  


100  
29  


№ документа: ООО «ЕС-инвест»  
инв. № 04.30.2006

Филиал, наименование: ООО «ЕС-инв.

Юридический адрес: г. Москва, ул. Верхняя Березовка, д. 15/1  
К/о: 50/01/001/001/001/001

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ**  
на строительство

№ 04.30.2006 - 153

Комплекс расположен по адресу: Улан-Удэ

Руководитель филиала: И.И. Воронцов, и.о. директора филиала: Р.В. Федосеев, федеральный регистрационный номер: 50/01/001/001/001/001

Клиент: ООО «ЕС-инвест», ул. Верхняя Березовка, д. 15/1  
ИНН: 50/01/001/001/001/001

**В соответствии с проектом застройки территории площадью 16,4 га, в котором застроены в многоквартирном жилом доме и строительство многоквартирного жилого дома, общее количество квартир в составе комплекса 38 квартир,**

**площадь земельного участка - 16458,6 кв. м, площадь застройки - 5797,6 кв. м, общая площадь 1 этажа строения здания - 2081,3 кв. м, строительный объем 1 этажа строения здания - 33167,0 кв. м, общая площадь 11 этажа строения здания - 3119,0 кв. м,**

**строение здания 11 этажа строения здания - 19961,0 кв. м, общая площадь 11 этажа строения здания - 3574,4 кв. м, строительный объем 11 этажа строения здания - 3748,0 кв. м,**

**строение здания 11 этажа строения здания - 19961,0 кв. м, строительный объем 11 этажа строения здания - 3748,0 кв. м, общая площадь 11 этажа строения здания - 3574,4 кв. м, строительный объем 11 этажа строения здания - 3748,0 кв. м,**

В соответствии с проектом застройки территории площадью 16,4 га, в котором застроены в многоквартирном жилом доме и строительство многоквартирного жилого дома, общее количество квартир в составе комплекса 38 квартир,

расположены по адресу: Улан-Удэ, ул. Верхняя Березовка, д. 15/1

Клиент: ООО «ЕС-инвест», ул. Верхняя Березовка, д. 15/1

Клиентский номер кадастрового участка: 50/01/001/001/001/001

Срок действия разрешения: до 15 мая 2013 г.

Заместитель генерального

директора филиала

И.И. Воронцов

И.И. Воронцов

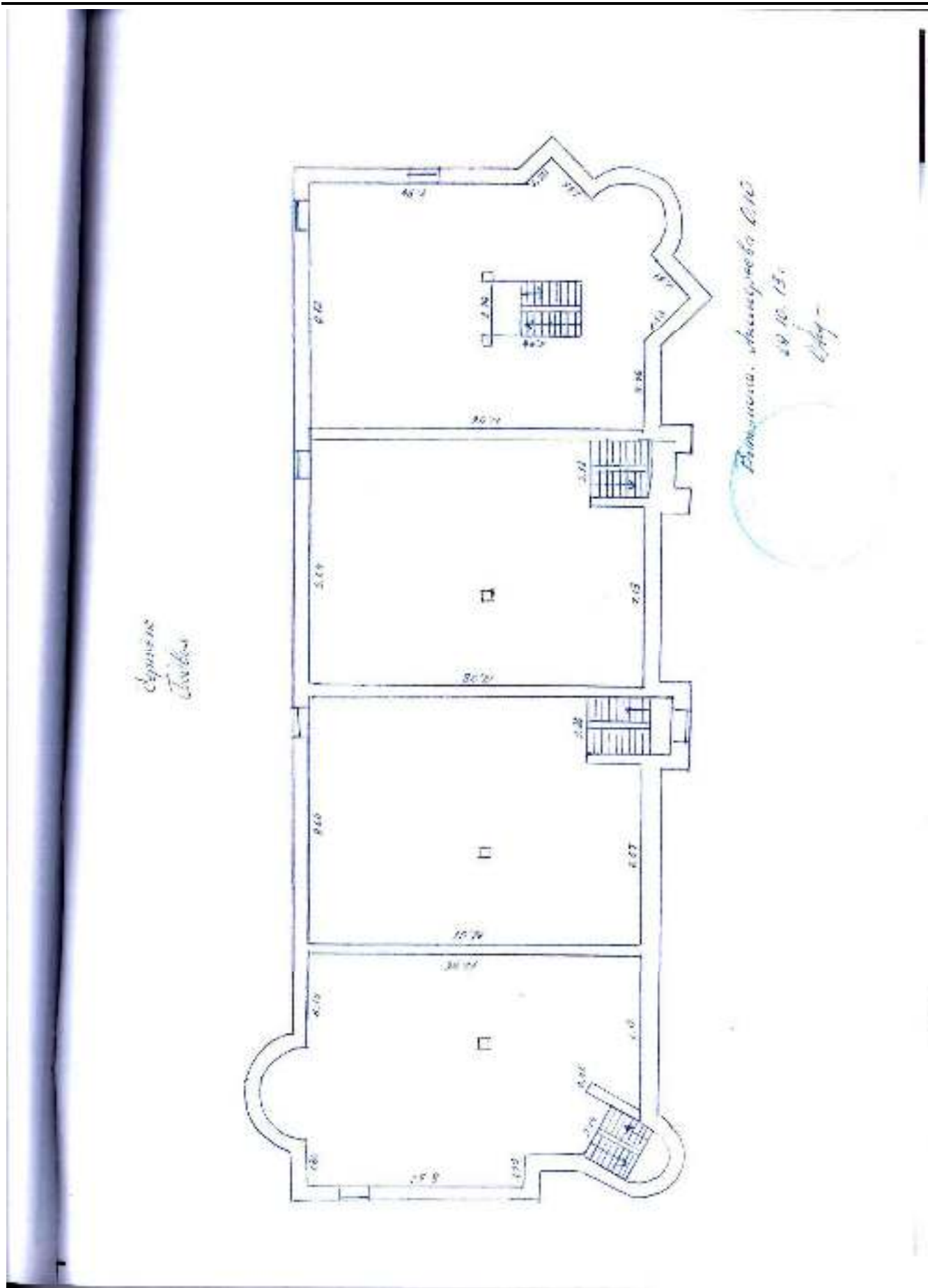
Действие разрешения прекращено

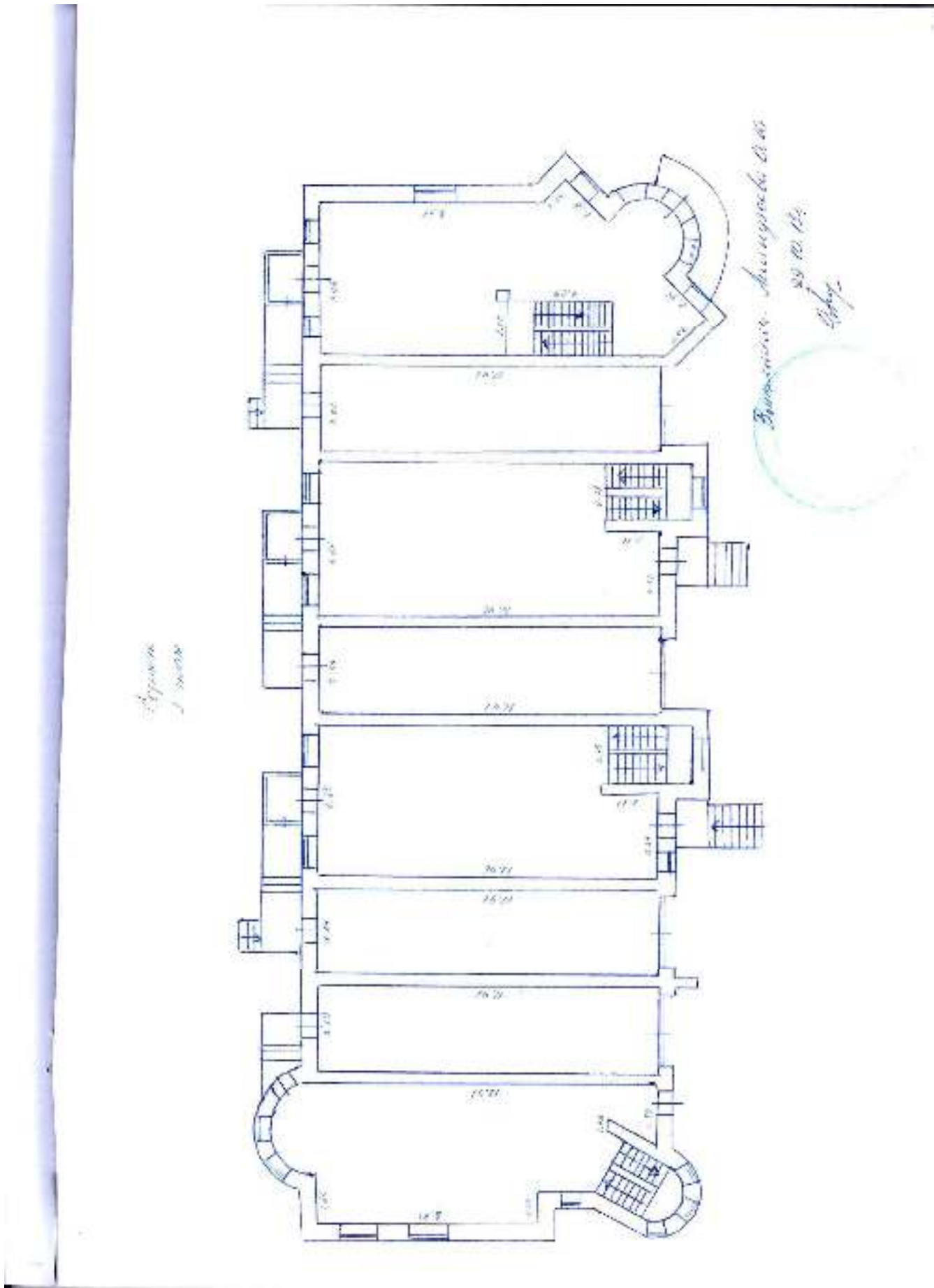
Заместитель генерального

директора филиала

И.И. Воронцов

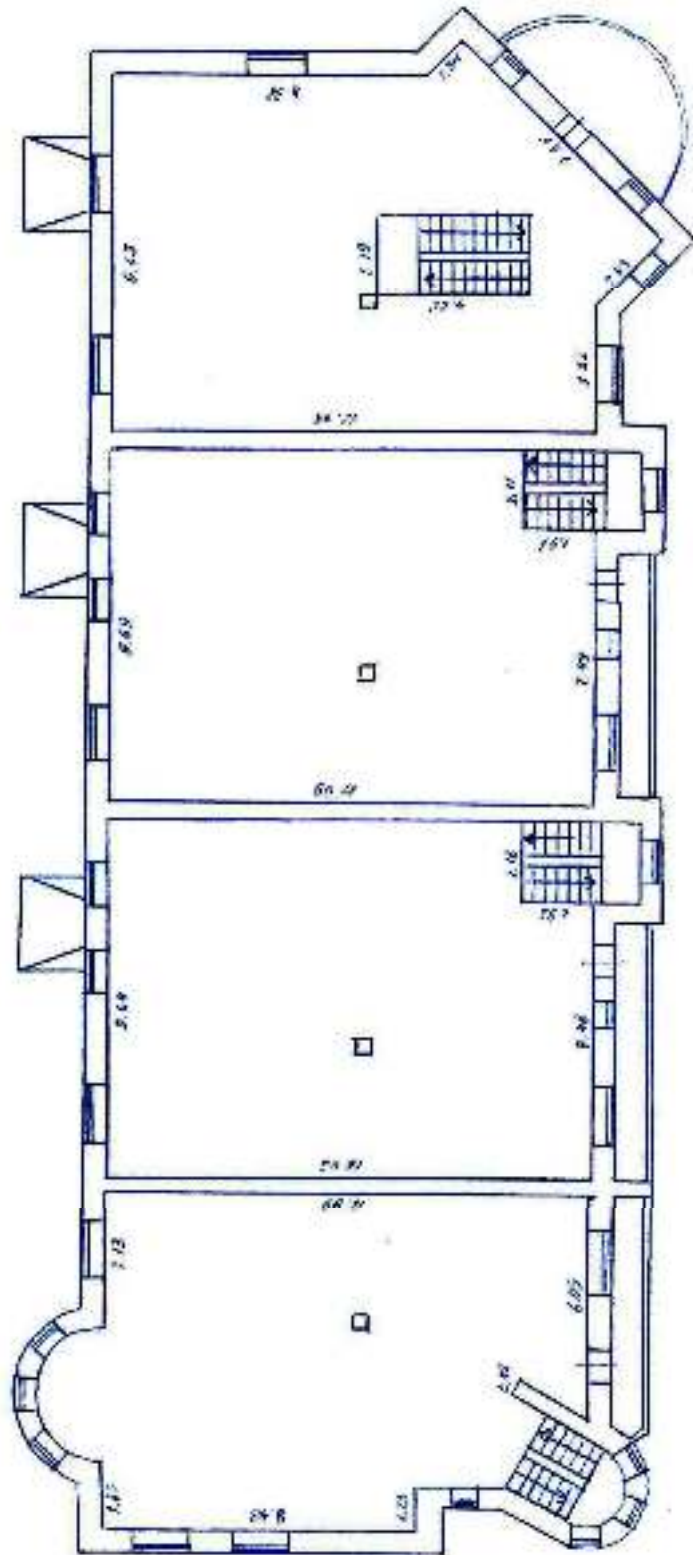
И.И. Воронцов







Чертеж  
2 этаж



Высота помещений: до потолка по 2.80  
29.04.20  
С.И.И.

## Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах


The screenshot shows a real estate listing on the Циан website. The main listing is for a townhouse (Таунхаус) with a total area of 276.9 m². The location is in Ulan-Ude, near the railway station. The price is 10,499,999 R. The listing includes a main photo and several smaller thumbnail photos. To the right of the main listing, there are several promotional banners: one for 'Агентство недвижимости Атриум' (Real Estate Agency Atrium), one for 'Циан ипотека' (Cyan mortgage) with a rate starting at 11.3%, and two banners for construction materials: 'Трубы из серебра' (Silver pipes) and 'Домокомплекты из клеёного бруса' (Log cabin kits).

1 июн, 15:55 • 231 просмотр, 0 за сегодня

### Таунхаус, 276,9 м<sup>2</sup>

Будетия респ. Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Кульцка поселок, ул. Алтан-Газар  
5 на карте

Визитки



3 фото

276,9 м<sup>2</sup> 2,0 сот.  
Общая Участок

Таун Хаус в Алтан Газаре черновой без внутренней отделки. Все коммуникации городские.  
Рядом улицы: Тубсанаторный ул. Кульцкая ул. Фироктистова ул. Алтан Туул ул. Алтан Зака.

\*\*\*\*\*

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.

Звоните с 09 до 22 без выходных и праздников.

Более свежая информация находится у владельца объявления.

Отзывы о сайте

**10 499 999 Р +**  
37 900 кВтч  
от 88 425 тысяч в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Возможна ипотека  
**+7 983 450-31-07**

ОМС и содействие в оформлении документов не будут. Звоните.  
В объявлении пропуск электронной очереди

Получить заявку, чтобы узнать это объявление на Циан. И составить свой лист сделок

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АТРИУМ** Атриум  
Документы проверены

**Циан ипотека**  
Один запрос в 8 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 11,3%

Получить  
**Трубы из серебра в наличии Тяжело сделать выбор? Звоните!**  
Звоните Узнать больше

Получить  
**Домокомплекты из клеёного бруса с доставкой и сборкой!**  
Узнать больше

адрес: ulan-ula/doma\_dachi\_kottedzb/taunhaus\_1657\_m\_na\_uchastke\_3\_sot\_2154975942

## Таунхаус 165,7 м<sup>2</sup> на участке 3 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладки | 14 мая в 09:41



6 750 000 Р ▾

40 736 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

Екатерина Александровна Сидорова  
Получить

8 913 821-13-95

Написать сообщение

едаг  
Агентство  
На Авито с февраля 2018



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Компьютерный номер  
Егор Николаев

№ 2154975942, ☎ 7609 (+20)

### Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Дашиева, 5  
р-н Октябрьский

Скрыть карту



6 750 000 Р ▾

40 736 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 913 881-25-67

Написать сообщение

едаг  
Агентство  
На Авито с февраля 2018



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Компьютерный номер  
Егор Николаев




№ 2154975942, ☎ 7681 (+11)

### Описание

СПОКО - Продаётся Таун-Хаус, 165,7 м<sup>2</sup>, 2 этажа, кирпичный дом, гараж, приусадебный участок 3 сотки (собственность ИЖС), черновая отделка.  
- Экологически Чистый район, Тихий, Зелёный, пардонские, приличные, добрососедские соседи.  
СОБСТВЕННОСТЬ, документы готовы, прописанных проживающих нет, ГОТОВА К ПРОДАЖЕ!  
любая форма оплаты: нал - безнал, мат капитал, ипотека, сертификат.  
- УСПЕВАЙТЕ ЗАВТРА БУДЕТ ПОЗДНО!  
- есть видео, осмотр в любое время.  
Звоните будем договариваться!

ufan-ude.etaqi.com/realty\_out/6905826/

Фотографии (18) | Описание | Характеристики | Загляните внутрь | **История** | Журнал

Посмотреть 18 фотографий

**Таунхаус, 211 м<sup>2</sup>**

Уфа-Удэ, Верхняя Березовка, ул. Алтан Газар (5 в км до центра)  
[На карте](#)

**9 600 000 Р**  
 45 498 Р/м<sup>2</sup>

Стоимость услуг для покупателя 96 000 Р  
[Рассчитать ипотеку](#)

Позвонить мне

Завестись на просмотр

Свяжитесь в мессенджере

**Тихонова Марина Владимировна**  
 +7 984 402-23-59

или ответьте на звонок, и мы вам перезвоним

+7 303 300-0000

Свяжитесь в мессенджере

**Описание**

Минимум: 24.05.22 | 155 просмотров

Предлагаю к продаже благоустроенный 2-этажный таун-хаус с мансардой в жилом комплексе Алтан Газар.

В доме есть центральные городские коммуникации, остеклены 2 балкона теплицами с панорамными окнами (поперек), 2 других балкона выходит на собственный дворик с возможностью поставить во двореке малую зону, зону отдыха и даже баню или сауну. Также есть подземный гараж на 2 машины. Оборудована входная отделка и плитка на входной лестнице, установлена новая входная дверь. Выполнены кирпичные перегородки, проведена черновая отделка - сможете создать желаемый интерьер. Вам не нужно будет беспокоиться в своем доме о благом климате, потому что тепло, вода и электроэнергия - предоставляются централизованным образом от городских сетей.

Через дорогу магазин Барис.

До центра города (площадь Советов) 10-15 минут езды.

Вблизи ипподром, Этнографический музей, спуск до Алтан-Бургад, любимая парка Хада-Трек, дачные.

Можно заниматься активным отдыхом: кататься на велосипедах, ходить в горы либо просто наслаждаться лесным воздухом просто выйдя из дома.

Звоните, готовы показать таун-хаус в любое время!