



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 № 370-2/22

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



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	25 ноября 2022 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	30 ноября 2022 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 47 от 25.11.2022 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена».
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ

2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 47 от 25.11.2022 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 предвзывает 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 **25.11.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 25.11.2022 г. по 30.11.2022 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-nedvizhivosti-ulan-ude-c264>).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 25.11.2022 г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 25.11.2022 г.

Дата составления Отчета: 30.11.2022г.

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):

27 500 000

(двадцать семь миллионов пятьсот 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	13 300 000
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3	14 200 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями 02.07.2021г.); Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон), в том числе : федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#));



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

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

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

С уважением,

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

30.11.2022 г.



Ц.А. Бадмацыренова



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	16
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации	18
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	20
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости	22
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ 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	28
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	29
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения	30
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
Приложение № 1 Список использованных нормативно-методических материалов.	35
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	36
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика	41
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком	47
Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах	83

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	370-2/22 от 30.11.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 47 от 25.11.2022 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, правоприязания	Доверительное управление , на Квартиру 4-2 обременения отсутствуют.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	25.11.2022 г.
Период проведения работ	25.11. - 30.11.2022 г..
Дата составления Отчета	30.11.2022 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 Выписки из ЕГРН от 29.11.2022г. - Копия технического плана .
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	27 500 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	27 500 000 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 № 47 от 25.11.2022 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 - Жилое помещение, общей площадью 378,5 кв.м., с кадастровым номером: 03:24:022503:211, по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», дом № 4, кв. 2. - Жилое помещение, общей площадью 404,2 кв.м, с кадастровым номером: 03:24:022503:284, по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», дом № 10, кв.3.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность на основании Выписок из ЕГРН на объекты недвижимого имущества.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление на основании Выписок из ЕГРН на объекты недвижимого имущества. На квартиру 4-2 обременения отсутствуют.
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Характеристика объекта оценки	Рассматриваемые жилые помещения расположены, в многоквартирных жилых домах – Таунхаусы. год завершения строительства 2014 (согласно публичной кадастровой карте). Все Таунхаусы входящие в состав объектов оценки, расположены в пределах городской черты, на окраине города с лесным массивом. Территория Клубного Жилого Комплекса «Европа» находится под охраной, полностью огорожена, имеет свой сад. Рассматриваемые объекты в составе оценки имеют черновую внутреннюю отделку, снаружи облицовочные материалы под каменный, кирпичный вид.
Состав объекта оценки	Объекты двухэтажные с подвалом а так же имеется гараж на 2 машины, и прилегающие к дому приусадебные участки, территория огорожена небольшим декоративным забором или оградкой. Хорошие подъездные пути к каждому виду жилого помещения.
Вид объекта оценки	Недвижимое имущество – сегмент рынка жилой недвижимости
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 25.11.2022г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники) Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ))
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	25.11.2022 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО

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

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом

допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

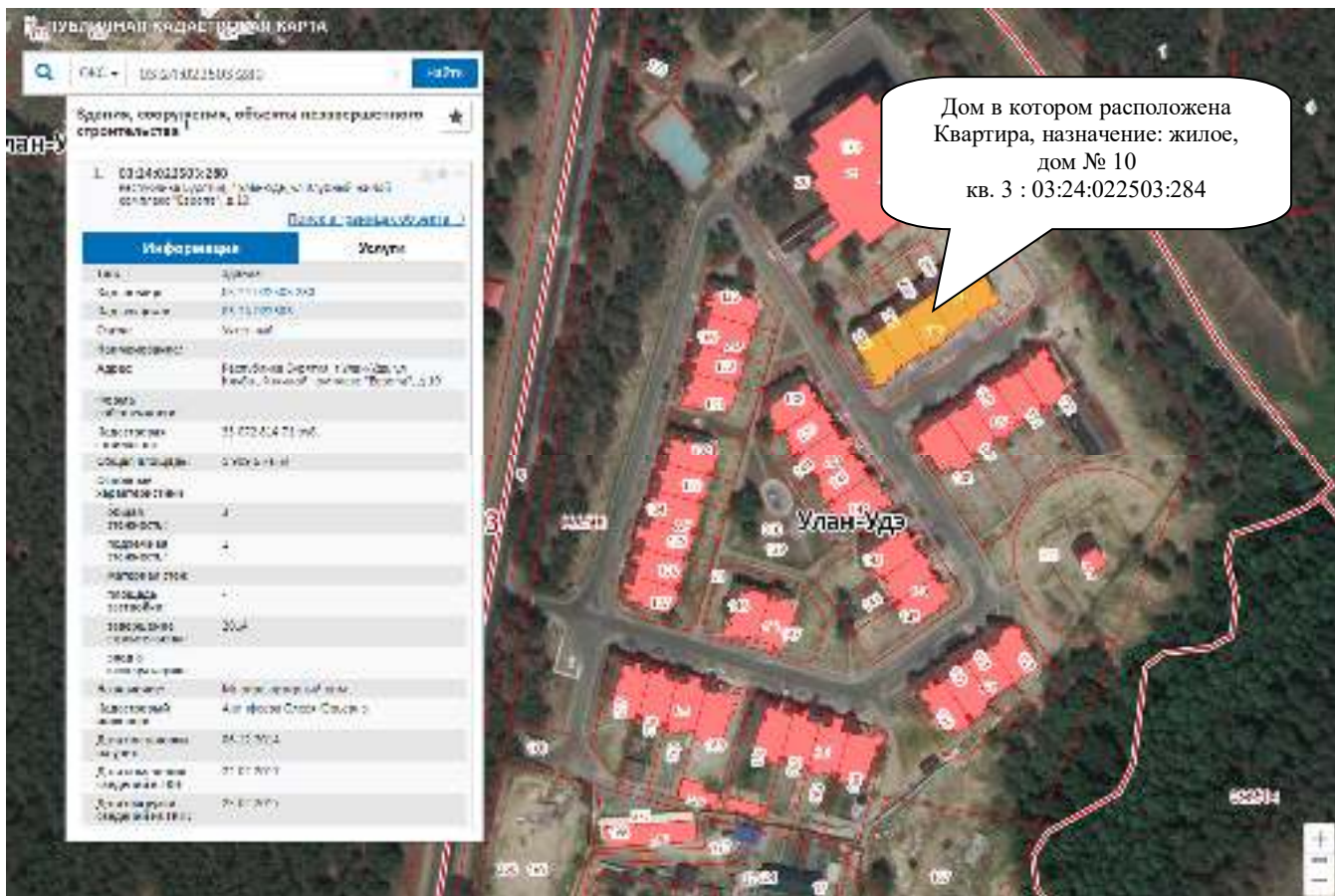


Рис. 1. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемых объектов оценки



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



Рис. 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов



Рис. 3. Схема расположения жилых домов в КЖК Европа

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики объектов

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

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

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

Таблица 5а. Описание оцениваемых жилых помещений

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

Таблица 6. Характеристика местоположения

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

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

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

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

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

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

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

Недвижимое имущество в составе жилых помещений

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

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

Таблица 7. Собственник объектов оценки

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

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

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

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

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Таунхаусы, в том числе

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

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

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

42

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Двухлетний спад.

Минэкономразвития по-прежнему ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет сжиматься — на 4,2 и 2,7% соответственно — и только в 2024 году вернется к росту (на 3,7%). В мае ведомство прогнозировало сокращение ВВП на 7,8 и 0,7% в текущем и следующем годах. Ухудшение прогноза на 2023 год связано с тем, что в первом квартале 2022-го экономика демонстрировала очень высокие показатели, и это создало высокую базу, пояснил журналистам логику ведомства федеральный чиновник. В целом же, по его

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

словам, резкого спада, который прогнозировали многие аналитики весной, удалось избежать, траектория движения оказалась значительно более плавной. «Нижняя точка спада ожидается ведомством в конце первого — начале второго квартала 2023 года. В 2024–2025 годах Минэкономразвития закладывает восстановление экономики, выход на докризисный уровень (средний показатель ВВП 2021 года) произойдет к концу 2025 года».

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Сентябрь 2022 года.⁴

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в ежемесячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.

2. Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г. В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счёт увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе). Положительный вклад внёс и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счёт роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).

3. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.

4. Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в ежемесячном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).

5. В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счёт трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учёта грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счёт железнодорожного транспорта.

6. Объём оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).

7. В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.

8. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.

9. Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.

10. Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.

11. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.

В октябре 2022⁵ года на потребительском рынке инфляция в ежемесячном выражении составила 0,18% м/м. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,63% г/г. Основной вклад в инфляцию в октябре внес возобновившийся рост цен на продовольственные товары (0,28% м/м после дефляции, наблюдавшейся с июня по сентябрь) из-за сезонного удорожания плодоовощной продукции (+3,45%). На остальное продовольствие цены, напротив, снизились (-0,05%). Сдерживающие влияние на инфляцию в октябре оказало замедление роста цен в сегменте услуг (до 0,24% м/м) и непродовольственных товаров (0,04% м/м). На первой неделе ноября (с 1 по 7 ноября) инфляция составила 0,01%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 7 ноября составили 12,52% г/г. На отчетной неделе снизились темпы роста цен на продовольственные товары (0,13%), вследствие замедления удорожания плодоовощной продукции. В других секторах потребительского рынка цены снизились: в сегменте непродовольственных товаров на -0,06%, в туристических и регулируемых услугах – на -0,13%.

⁴ https://economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022_11_02.pdf

⁵ <https://economy.gov.ru/material/file/7eb493da4a0a69b94fe59b4140a53d5f/09112022.pdf>

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия ⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – сентябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 107,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 104,4 %, обрабатывающих производствах – 106,2 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 121,9 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,1 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения), в действующих ценах, по предварительной оценке, в январе – сентябре 2022 года, составил 15703,6 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 98,3 %.

На конец сентября 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 379,3 тыс. голов (на 2,1 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 150,0 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 156,1 (на 10,8 % больше), овец и коз – 318,1 (на 0,8 % больше), птицы – 513,5 тыс. голов (на 7,6 % больше).

В январе – сентябре 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 35,3 тыс. тонн, что на 3,3 % меньше уровня предыдущего года, молока – 81,0 тыс. тонн (снижение на 6,9 %), яиц – 69,0 млн. штук (на 9,1 % меньше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – сентябре 2022 года составил 24119,8 млн. рублей или 143,0 % к уровню января – сентября 2021 года. В январе – сентябре 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 2223 жилых дома (3053 квартиры) общей площадью 256,8 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 6,6 %.

Оборот розничной торговли в январе – сентябре 2022 года составил 182,0 млрд. рублей или 96,1 % (в сопоставимых ценах) к январю – сентябрю 2021 года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,4 %, в том числе на продовольственные товары – 110,1 %, непродовольственные товары – 114,5 %, услуги – 107,5 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в августе 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 47882,6 рубля, больше на 20,6 % по сравнению с августом 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2022 года соответствовала 104,9 % к уровню августа 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 октября 2022 года составила 4,5 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 октября 2021 года на 77,5 %, по сравнению с 1 сентября 2022 года – на 69,9 %.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец сентября 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 3,2 тыс. человек или 68,2 % к соответствующему периоду 2021 года.

В январе – августе 2022 года в республике родилось 7476, умерло – 8193 человек, естественная убыль населения составила 717 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся на 6,6 %, числа умерших – на 9,9 %.

СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей¹ (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – сентябре 2022 года, в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 15703,6 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 98,3 %.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 октября 2022 года, по предварительным расчетам, зерна в первоначально-оприходованном весе намолочено 24,1 тыс. тонн, что на 65,1 % больше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 379,3 тыс. голов (на 2,1 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 150,0 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 156,1 (на 10,8 % больше), овец и коз – 318,1 (на 0,8 % больше), птицы – 513,5 тыс. голов (на 7,6 % больше).

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2022 года по сравнению с соответствующей датой 2021 года поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 1,0 %, из него поголовье коров увеличилось на 1,2 %, поголовье свиней увеличилось на 18,3 %, поголовье овец и коз сократилось на 7,0 %.

В январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года в хозяйствах всех категорий, по предварительным расчетам, уменьшилось производство всех основных видов продукции животноводства.

В сельскохозяйственных организациях в январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 8,3 %, молока на 21,1 %.

⁶<https://www.gks.ru/region/doc11181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib00310r.htm>

В январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства на убой крупного рогатого скота, свиней, овец и коз.

В январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года в сельскохозяйственных организациях отмечалось снижение реализации основных видов продукции, кроме картофеля и овощей.

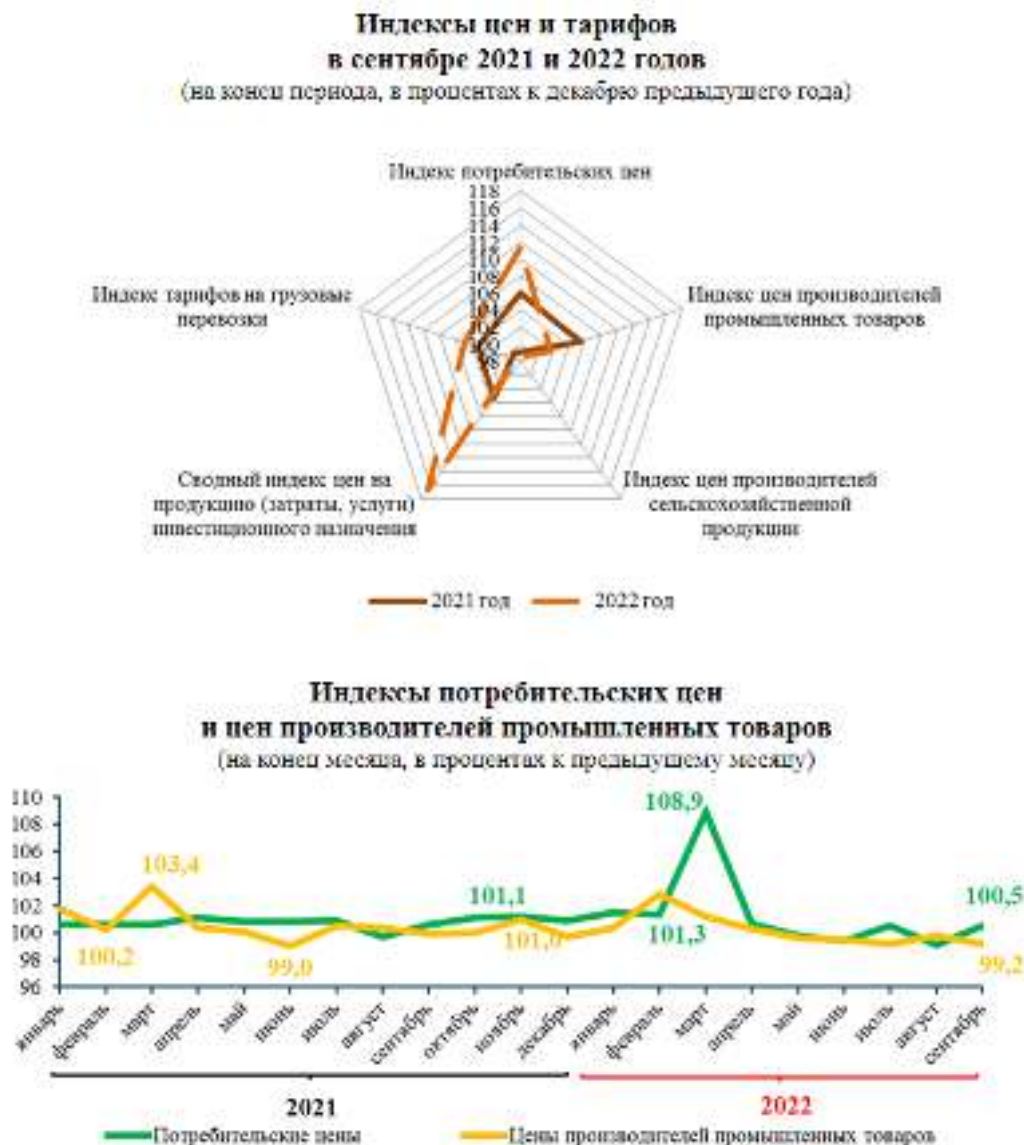


Рис.5. <https://www.gks.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib00380r.htm>

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2022 года составил 100,6 % (в сентябре 2021 г. – 100,7 %).

В сентябре 2022 года цены на продовольственные товары повысились на 0,5 % (в сентябре 2021 г. – на 0,8 %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Республике Бурятия в конце сентября 2022 года составила 19125,97 рублей. По Дальневосточному федеральному округу стоимость набора составила 22359,89 рублей, по России – 19821,84 рублей.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2022 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,2 %, из него в добыче полезных ископаемых – 99,5 %, в обрабатывающих производствах – 96,6 %, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 101,1 %, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0 %.

В сентябре 2022 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 101,3 %, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 102,1 %, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 100,1 %, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,4 %.

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости.

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

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

Структура рынка жилой недвижимости весьма неоднородна. На основе различных критериев внутри него можно выделить сегменты, характеризующиеся собственными моделями поведения. Так, по целям приобретения жилья рынок можно разделить на потребительский и инвестиционный сегменты. Для потребительского сегмента целью покупателей жилья является изменение параметров потребительского выбора, сопровождающееся улучшением (иногда ухудшением) жилищных условий. Жилье, приобретаемое в потребительских целях, приносит его владельцу пользу. На инвестиционном сегменте жилая недвижимость рассматривается как актив, способный приносить спекулятивный доход (при продаже) либо ренту (при сдаче жилья в аренду).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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













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

Таким образом, сегментация рынка жилой недвижимости может производиться по различным признакам в зависимости от задач исследования: целям приобретения жилья, первичности (вторичности) вхождения на рынок, особенностям введения в эксплуатацию объектов жилой недвижимости и регистрации прав собственности, технологиям возведения и материалам стен и др. В дальнейшем исследовании мы будем опираться на три основных обобщающих классификации рынка жилья: по целям приобретения жилья, его участию в обороте и по качеству жилья (и его 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)	Кол. ком.	Площадь: (О) (Ж) (К)	Цена, общ. ↓	Дата	Примечание Пользователь
Район: Октябрьский 128-й квартал, ул. им. Дашиева 	2	166/-/-	6 500 000	13.09.22	Продается Таунхаус в 128 квартале, по ул. им. Дашиева.-... АН Неал  89021608383; 89025622040
Район: Октябрьский 140 а микрорайон, 49 	4	195/100/15	8 800 000	09.11.22	Продаем просторный 3х этажный таунхаус в 140а квартале. ... АН Бодрость (3012) 645-666
Район: Октябрьский 140а квартал 	3	204/-/-	9 900 000	01.10.22	Представляем вашему вниманию таунхаус в новом перспективн... doverie  89021670656
Район: Октябрьский мкр 140 А 	4	204/-/-	10 900 000	16.09.22	Продается тайн-хаус в 140 А квартале. Рядом магазин "Тит... АН Консул 89025640494
Район: Октябрьский 140а микрорайон 	4	200/-/-	11 600 000	27.09.22	Представляем вашему вниманию таунхаус в новом перспективн... doverie  89021670656
Район: Октябрьский ул. Намжилова 	4	180/-/-	12 000 000	21.11.22	42 квартал, ул. Намжилова, 2-х этажный Таунхауз, с цок... АН Конус 89025355722, 66-17-05.
Район: Октябрьский 140-й а микрорайон, 12а 	2	219/-/-	12 600 000	25.11.22	Продам таунхаус в 140 а квартале, 12а, общ.пл. 219 кв.м, ... АН Удача  610075, 43-50-55, 65-65-29
Район: Октябрьский Намжилова 	4	206/-/21	16 500 000	08.10.22	Продается танхаус, с хорошим ремонтом, на участке гостев... АН Светлый город 89503984568
















 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Таунхаус 120 м² на участке 3 сот. 5 500 000 ₮ 45 833 ₮ за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ 2 дня назад</p>	<p>Таунхаус 150 м² на участке 10 сот. 8 500 000 ₮ 56 667 ₮ за м² микрорайон Тепловик, Тепловая ул., 104А/9 22 часа назад</p>	<p>Таунхаус 120 м² на участке 1 сот. 8 700 000 ₮ 72 500 ₮ за м² микрорайон Тепловик, Тепловая ул., 104А/7 5 дней назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Таунхаус 120 м² на участке 2 сот. 7 500 000 ₮ 62 500 ₮ за м² Центральная ул. 5 дней назад</p>	<p>Таунхаус 108,8 м² на участке 2 сот. 4 999 999 ₮ 45 956 ₮ за м² микрорайон Исток, Центральная ул., 32 1 неделю назад</p>	<p>Таунхаус 120 м² на участке 3 сот. 4 500 000 ₮ 37 500 ₮ за м² микрорайон Исток, Центральная ул., 26 1 неделю назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Таунхаус 108,8 м² на участке 2 сот. 5 500 000 ₮ 50 551 ₮ за м² пл. Советов 1 неделю назад</p>	<p>Таунхаус 136 м² на участке 4 сот. 9 900 000 ₮ 72 794 ₮ за м² микрорайон Энергетик 1 неделю назад</p>	<p>Таунхаус 120 м² на участке 2 сот. 6 600 000 ₮ 55 000 ₮ за м² микрорайон Исток 5 дней назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Таунхаус 78,4 м² на участке 1 сот. 7 000 000 ₮ 89 286 ₮ за м² 111-й микрорайон, 20 1 неделю назад</p>	<p>Таунхаус 293,7 м² на участке 2 сот. 23 000 000 ₮ 78 311 ₮ за м² Тобольская ул., 157 1 неделю назад</p>	<p>Таунхаус 122 м² на участке 1,6 сот. 11 999 999 ₮ 98 361 ₮ за м² 111-й микрорайон, 26 1 неделю назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Таунхаус 157,5 м² на участке 2 сот. 9 890 000 ₮ 62 794 ₮ за м² посёлок Верхняя Берёзовка 4 дня назад</p>	<p>Таунхаус 200 м² на участке 5 сот. 9 700 000 ₮ 48 500 ₮ за м² 105-й микрорайон 1 неделю назад</p>	<p>Таунхаус 122,3 м² на участке 1 сот. 7 100 000 ₮ 58 054 ₮ за м² микрорайон Тепловик, Тепловая ул., 104А/1 2 недели назад</p>

Рис.5. Предложения Таунхаусов на сайте Авито.
















 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 200 м² на участке 2 сот. 15 000 000 ₮ 75 000 ₮ за м² микрорайон 140А. 3 дня назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 325 м² на участке 3 сот. 25 000 000 ₮ 76 923 ₮ за м² ул. Намжилова 1 неделю назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 116,8 м² на участке 1 сот. 7 100 000 ₮ 60 788 ₮ за м² микрорайон Телловик, Телловая ул., 104А/2 2 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 170 м² на участке 3,3 сот. 12 000 000 ₮ 70 568 ₮ за м² ул. Шумяцкого, 26/2. 1 неделю назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 125 м² на участке 1 сот. 4 860 000 ₮ 38 880 ₮ за м² микрорайон Солнечный, ул. Транспортных Строителей 2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 162 м² на участке 2 сот. 4 500 000 ₮ 27 778 ₮ за м² посёлок Верхняя Берёзовка 1 неделю назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 136 м² на участке 4,4 сот. 9 900 000 ₮ 72 794 ₮ за м² микрорайон Энергетик 3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 163 м² на участке 2 сот. 8 500 000 ₮ 52 147 ₮ за м² посёлок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 5 2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 162,3 м² на участке 3 сот. 3 900 005 ₮ 24 030 ₮ за м² посёлок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 9 2 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 350 м² на участке 4,5 сот. 16 500 000 ₮ 47 143 ₮ за м² ул. Намжилова 1 неделю назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 380 м² на участке 2 сот. 14 500 000 ₮ 38 158 ₮ за м² посёлок Кумыска, клубный жилой комплекс Европа 2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 180,5 м² на участке 4 сот. 8 900 000 ₮ 49 307 ₮ за м² микрорайон 140А, 47 2 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 160 м² на участке 1 сот. 9 800 000 ₮ 61 250 ₮ за м² посёлок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 1 2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 150 м² на участке 2 сот. 8 800 000 ₮ 58 667 ₮ за м² Черниговская ул., 4В 3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Таунхаус 165,7 м² на участке 3 сот. 6 500 000 ₮ 39 228 ₮ за м² ул. Дашиева, 5 3 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



Таунхаус 180,5 м² на участке 2 сот.
8 296 000 ₮ 45 961 ₮ за м²
 микрорайон 140А, 49
 3 недели назад



Таунхаус 180 м² на участке 2 сот.
11 000 000 ₮ 61 111 ₮ за м²
 микрорайон 140А, 47
 2 недели назад



Таунхаус 204,6 м² на участке 4 сот.
8 650 000 ₮ 42 278 ₮ за м²
 микрорайон 140А, 46



Таунхаус 78 м² на участке 1 сот.
6 900 000 ₮ 88 462 ₮ за м²
 111-й микрорайон, 22
 3 недели назад



Таунхаус 206 м² на участке 4,4 сот.
13 000 000 ₮ 63 107 ₮ за м²
 ул. Намжилова
 2 недели назад



Таунхаус 204,4 м² на участке 2 сот.
10 900 000 ₮ 53 327 ₮ за м²
 микрорайон 140А
 1 неделю назад



Таунхаус 178,3 м² на участке 2 сот.
9 180 000 ₮ 51 486 ₮ за м²
 микрорайон 140А, 47
 3 недели назад



Таунхаус 254 м² на участке 6,9 сот.
11 000 000 ₮ 43 307 ₮ за м²
 Октябрьский район
 3 недели назад



Таунхаус 250 м² на участке 1 сот.
18 000 000 ₮ 72 000 ₮ за м²
 ул. Шумяцкого
 2 недели назад



Таунхаус 230 м² на участке 6,2 сот.
14 500 000 ₮ 63 043 ₮ за м²
 ул. Намжилова, 32



Таунхаус 203,5 м² на участке 4 сот.
10 900 000 ₮ 53 563 ₮ за м²
 микрорайон 140А, 10А
 2 недели назад



Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.
4 555 000 ₮ 37 958 ₮ за м²
 поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 10
 2 недели назад



Таунхаус 178,2 м² на участке 2 сот.
10 250 000 ₮ 57 520 ₮ за м²
 Октябрьский район
 3 недели назад



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



Таунхаус 204,3 м² на участке 1 сот.
9 500 000 ₮ 46 500 ₮ за м²
 микрорайон 140А
 2 недели 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

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 24 030 руб. до 98 361 руб. цены на таунхаусы без ремонта варьируются от 24 030 руб, до 50 000 руб./ кв.м.Наиболее дорогие объекты представлены на рынке с ценой от 60 000 руб./ кв.м.98 361 руб./ кв.м.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Изучив материалы республиканских газет и сайты <http://www.uurielt.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ достаточно предложений по аренде отремонтированных жилых помещений, а наш объект оценки без ремонта и ремонт помещений означает не получения прибыли в течение трех- четырех месяцев,

поэтому доходный подход не применялся. К тому же на рынке нет аренды таунхаусов схожих с оцениваемыми объектами.

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

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемых жилых помещений

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

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

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

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

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

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

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

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 телефону, 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	14 500 000	9 600 000
Тип объекта	помещение	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус
Дата предложения	оценка	23.11.2022	13.11.2022	23.11.2022
Общая площадь, кв.м.	382,6/404,2	276,9	380	211
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	37 919,82	38 157,89	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, поселок Кумыска, клубный жилой комплекс Европа р-н Железнодорожный	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	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/256850973/	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380m_na_uchastke_2sot_2544121687	https://ulan-ude.etagi.com/realty_ou/6905826/

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 корректировка не применяется. Так как дата оценки близка к дате предложения.																				
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;">Границы расширенного интервала значений скидок на торг</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="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены предложенной объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Дачи</td> <td>15,0%</td> <td>9,2% - 20,9%</td> </tr> <tr> <td>2. Дома</td> <td>13,7%</td> <td>7,9% - 19,6%</td> </tr> <tr> <td>3. Таунхаусы</td> <td>13,3%</td> <td>7,5% - 19,0%</td> </tr> <tr> <td>4. Коттеджи</td> <td>14,5%</td> <td>8,4% - 20,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложенной объектов			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																					
Цены предложенной объектов																							
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	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не применяется, учитывая тот фактор что большинство таунхаусов покупается на данный момент как квартира за городом, на этот тип недвижимости не распространяется. Поправка, так как основной критерий различия это площадь объектов, их модификации. Таунхаус который, расположен в черте окраины города, в окружении леса, музеев и многого другого, будет иметь не меньшую привлекательность. Справочнику Оценщика недвижимости- Жилые дома. Согласно данному справочнику на ценообразование больше оказывает влияние архитектура, планировочные работы, дизайн, наличие придомовой территории, гаража и так далее. На текущий момент все коттеджные поселки а так же таунхаусы, построены за городом недалеко от автомагистралей, помимо этого у каждого подобного поселка имеется своя определенная идея, архитектурный стиль. Соответственно только покупатель может определить какой</p>																				

			стиль или же расположение ему нравится больше.
Корректировка на площадь, %	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	14 500 000	9 600 000
2	Общая площадь, кв.м.	404,2	276,9	380	211
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	37 920	38 158	45 498
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	37 920	38 158	45 498
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,3%	-13,3%	-13,3%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	32 876	33 083	39 446
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	32 876	33 083	39 446
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	32 876	33 083	39 446
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	32 876	33 083	39 446
14	Корректировка на этажность, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	32 876	33 083	39 446
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 х стр.16)	оценка	32 876	33 083	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	11 028	13 149
26	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		35 135		
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м		404,2		
28	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 х стр.27)		14 201 567		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		14 200 000		

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

14 200 000

(четырнадцать миллионов двести 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	14 500 000	9 600 000
2	Общая площадь, кв.м.	378,5	276,9	380	211
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	37 920	38 158	45 498
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	37 920	38 158	45 498
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,3%	-13,3%	-13,3%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	32 876	33 083	39 446
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	32 876	33 083	39 446
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	32 876	33 083	39 446
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	32 876	33 083	39 446
14	Корректировка на этажность, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	32 876	33 083	39 446
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 х стр.16)	оценка	32 876	33 083	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		10 499 999	14 500 000	9 600 000

	аналога [1/(Si+1)]				
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	11 028	13 149
26	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			35 135	
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м			378,5	
28	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 х стр.27)			13 298 597	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			13 300 000	

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

13 300 000

(тринадцать миллионов триста 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: 27 500 000 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 35 135 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):

27 500 000

(двадцать семь миллионов пятьсот 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	13 300 000
2	404,2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:284	Квартира, назначение: жилое, дом № 10 кв. 3	14 200 000

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

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

Оценщик

 /Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

 /Бадмацыренова Ц.А.

30 ноября 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>

Приложение № 1 Список использованных нормативно-методических материалов.

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

Специальная литература:

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

Приложение 1 Фотографии объектов оценки

Дом. 10, кв.3.







Дом 4, кв. 2.







Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСТ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

От имени Страховщика:

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.



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

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан и подтвержден тому, что указанные ниже Страхователем и Страхователем заключен Договор страхования №033-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности цифвцика от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования)

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Бадинаyreмова Цылынта Ауревна

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Состраховщика:
 (Правительство С.А.Т., Лицензия №033-121121/21-001683 от 10.12.2021 г. на осуществление профессиональной деятельности по страхованию ответственности цифвцика №121121/21 от 10.12.2021 г. от АО «Ингосстрах»)



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.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СЕРВИС»





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



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



Аккредитованный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (ECCO/AVE)



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

Стаж области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страховое предприятие: общество с ограниченной ответственностью "АльфаСтрахование", договор №433-121121/21-032516/736/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страховое предприятие: общество с ограниченной ответственностью "Ингосстрах", договор №433-121121/21-032516/736/000001/21-001683 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 и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022
платежные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком
законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутреннее законодательство РОО в производстве
отсутствуют. 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 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюрик

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком


ФГИС ЕГРН
налоговый орган регистрирующий права

Раздел 1


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

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

Помещение	
Лист № <u>20.03.2018</u> № <u>М</u>	Всего листов раздела 1: <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов страницы: <u> </u>
Кадастровый номер:	<u>03:24:0072503:284</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>03:24:022501</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>06.17.2014</u>
Ранжированный государственный учетный номер:	<u>данные отсутствуют</u>
Адрес:	<u>Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабулбай ивиной колхозно-кооперативного "Евроси", д. 10, кв. 3</u>
Штатский:	<u>6042</u>
Назначение:	<u>Жилые помещения</u>
Полное наименование:	<u>Жилое помещение</u>
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	<u>Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № 6/н</u>
Вид жилого помещения:	<u>Квартира</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>6805798.78</u>

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
Исполнительное должностное лицо	подпись
	М.П.

КОПИЯ
ВЕРНА


 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ЕВРЕЦЕВА В.В.

Наименование: _____		Лист № _____		Всего листов раздела I: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____		Раздел I		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
20.03.2018 № _____				03:24:02:1503:284			
Кадастровый номер: _____							
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		03:24:02:1503:280					
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют					
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют					
Сведения о кадастровой оценке:		Адрес: Олесь Юрьева №93-13-195, ООО Тонус-Экспресс					
Сведения об отнесении жилого помещения к индивидуальному жилищному фонду, к жилищному фонду социального использования или нежилого дома жилищного назначения:		данные отсутствуют					

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	полный	именем, фамилия
	М.П.	



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 отписки:	Картица расположена в здании блокированной застройки. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евродина В.В.

Результ 2

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

Имя объекта недвижимости	
Лист № 20.01.2018 №	Раздел 2
Всего листов разделов 2:	Всего разделов
Всего листов платёжи:	Всего листов платёжи:
Кадастровый номер: 03-24-022503-284	
Владельцы инвестиционных долей закрытого паевого инвестиционного фонда «Видеоматрикс Телеком», филиал в юрисдикции иностранных государств и иных юрисдикций, входящих в состав публичной инвестиционной сети в реестре недвижимости инвестиционных долей и счетов долевого участия в инвестиционных проектах	
1. Право собственности (архивная запись)	1.1
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1
3. Ограничение срока и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борщевский В.В.

Помещение

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

20.03.2018 № 03.24-021503.284

Кадестровый номер:

1.	Привлечение (привлечение):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	доверительное управление, Доверительное управление
	ИНС:	27.12.2016
	Дата государственной регистрации:	03-03/001-03/0115/017/2016-0564
3.	Сред, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющие компании "Финанс Трейд Жест Менеджмент", ИНН: 7906671650
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Правла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.02.2010 г.
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5.	Дополнение и уточнение права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решений об инициации процесса ликвидации для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Приведения и сведения о наличии исполнения, не в соответствии с требованиями к передаче государственной регистрации (передача, передача права), передача права или обременения объекта недвижимости, передан в соответствии с требованиями:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без соблюдения в силу закона порядка передачи, отчуждения:	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер государственной регистрации: 03.24-021503.284

М.П.

ФГИС ЕГРНЕ
Инициалы, Фамилия

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР
БЕРНА В.В.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

документ
(выдается на государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (оборужения), в котором расположено помещение:	03:24:022503:280
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № 0/1
3	Общая площадь помещения:	404,2
4	Местоположение: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный выстав. комплекса "Европа", д. 10, кв. 3	
5	Назначение:	Жилые (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (здания, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6118339,02
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	3, 3, 0/1
10	Способ отсчета: Квартира расположена в здании бескаркасной застройки. 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

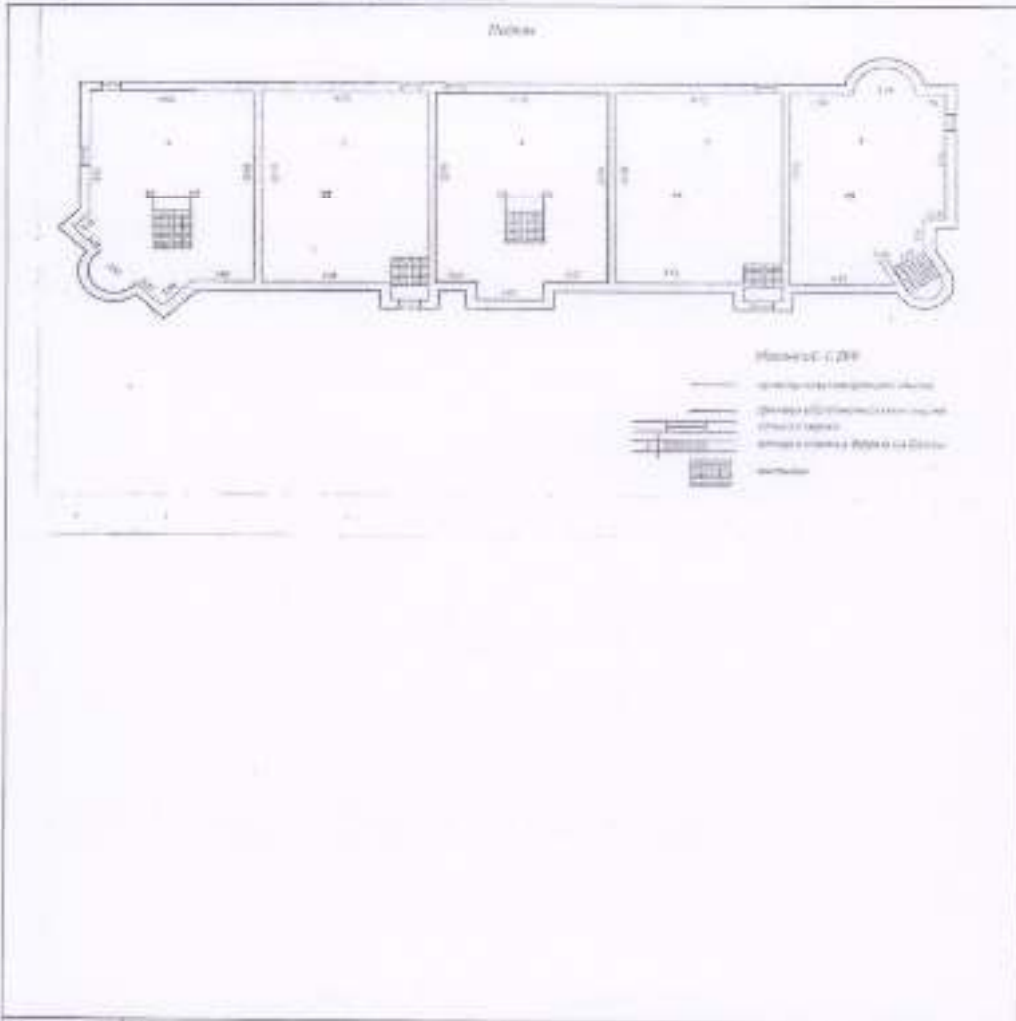
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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:



Масштаб 1:398

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

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка
(выявлен из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

№ от декабря 2014 г. № 03/201/14-276755	
Кадастровый номер:	03-24-032503-284

План расположения помещений на этаже этаж № 1:

Этаж № 1

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

Масштаб 1: 1415

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

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 Зорская В. В.

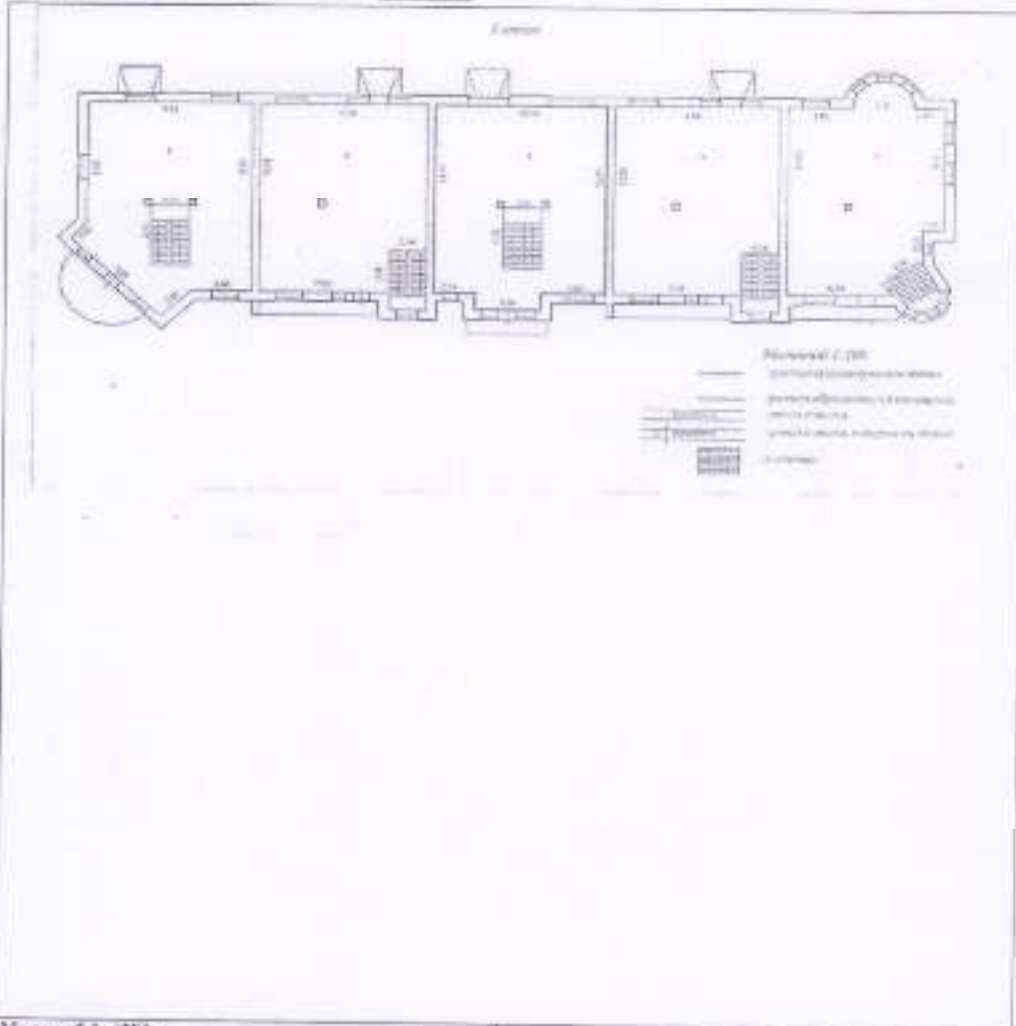
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственного владельца недвижимости)

Лист 2

Лист №	4	Всего листов:	4
06 декабря 2014 г. № 03/201/14-074755			
Кадастровый номер:		03/24-032503-284	

План расположения помещений на этаже № 2:



Масштаб 1:381

Идентификационный номер (Согласно кадастровому документу)	Участок	Б. К. Дришесовалова (подпись, фамилия)
--	---------	---

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Информационный директор
Евдокимов В.В.



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

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Генеральный директор
Звездин В.В.



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

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евреецкий В.В.



Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственной 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 ²	404,2

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕРЕЦКИЙ В.В.



Заключение кадастрового инженера

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

Кадастровым инженером были внесены следующие сведения:

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

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

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

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

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Ирина Викторовна

Собу /Ирина Викторовна и.т.д./

Генеральный директор
БРЕЦКИЙ В.В.

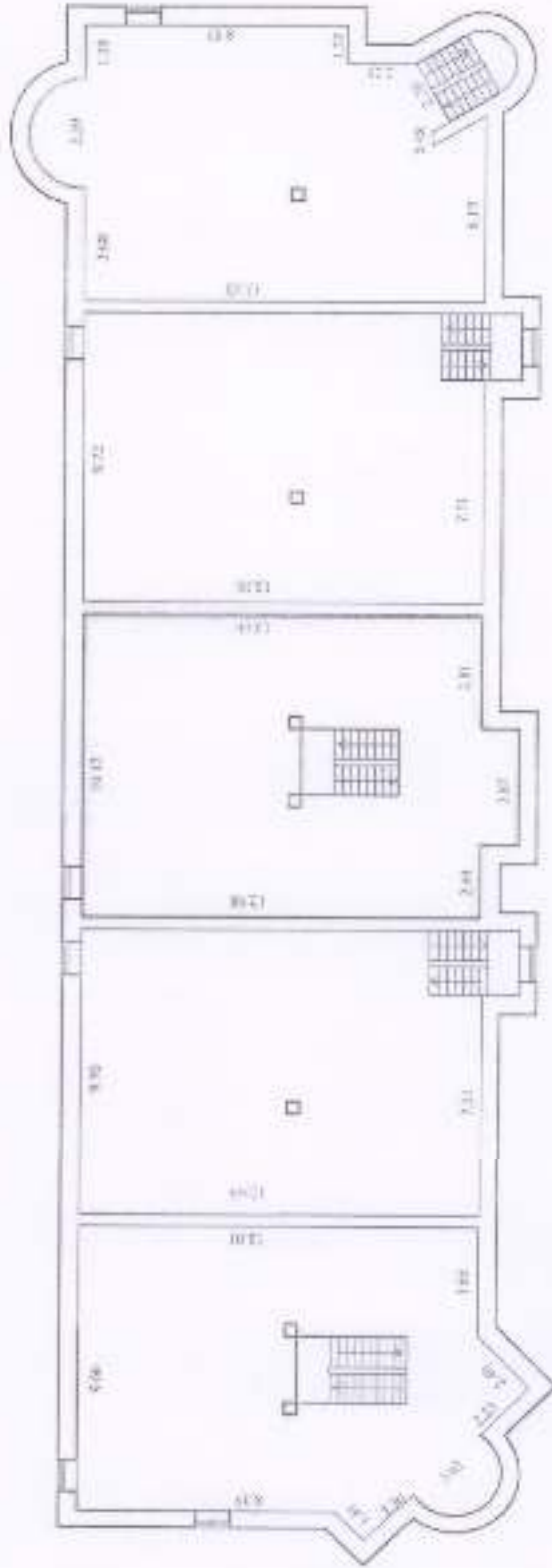
[Handwritten signature]



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

Площадь



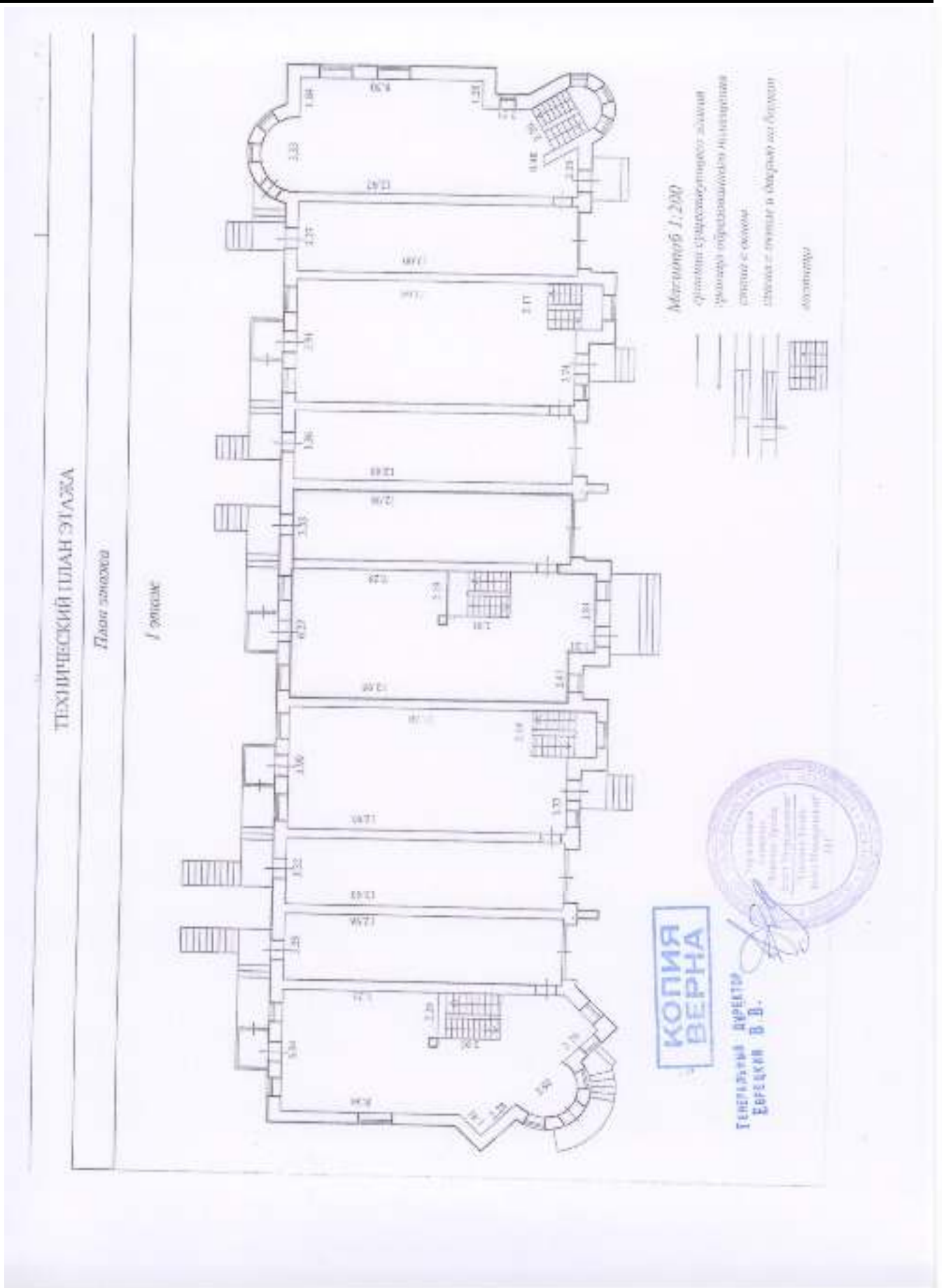
Масштаб 1:200

- границы существующих зданий
- границы функционально-планировочной структуры здания
- стены с окнами и дверями на балконе
- перегородки

**КОПИЯ
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евдокимов В.В.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости			
На основании запроса от 05.06.2022 г., поступившего из реестра от 05.06.2022 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости			
Поиск			
(по адресу, кадастровому номеру)			
Дат. № _____ Район Д. _____	Всего листов района Д. _____	Всего районов _____	Всего листов выписки _____
05.06.2022 № _____			
Кадастровый номер:		05:24:022503:211	
Номер кадастрового квартала:	05:24:022503		
Дата приема кадастрового номера:	30.03.2014		
Ранее предоставлен государственный земельный участок:	Данные отсутствуют		
Адрес:	г. Челябинск, Курганская Улица №1, ул. Курганская, жилой комплекс Барнаул, д.к. № 3		
Площадь:	2732		
Назначение:	Жилые помещения		
Назначение:	Жилые помещения		
Номер, тип учета на уровне размещения помещения, здания-объекта:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № первый		
Назначение помещения:	Жилая		
Кадастровая стоимость, руб.:	720007.62		
Государственный реестр недвижимости		подпись	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
М.П.			

Поиск			
(по адресу, кадастровому номеру)			
Дат. № _____ Район Д. _____	Всего листов района Д. _____	Всего районов _____	Всего листов выписки _____
05.06.2022 № _____			
Кадастровый номер:		05:24:022503:211	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	05:24:022503:218		
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	Данные отсутствуют		
Кадастровый номер образуемых объектов недвижимости:	Данные отсутствуют		
Сведения о земельных объектах недвижимости в составе арендуемой или арендуемой земельной территории:			
Сведения о земельных объектах недвижимости в составе зданий и сооружений:	Данные отсутствуют		
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Данные отсутствуют		
Сведения о зарегистрированных объектах:	Линейный объект ЭЗР №05-13-105		
Сведения об объектах, являющихся помещениями в специальному виду, являясь помещениями специального назначения фонда, к которым относятся земельный участок, специально предназначенный для жилищного использования:	Данные отсутствуют		
Государственный реестр недвижимости		подпись	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
М.П.			

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»

Лист: 1

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

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

Помещение				
<small>реквизиты помещения</small>				
Лист №	Рисунки Л	Всего листов рисунков Л:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
29.11.2022	№ 99/2022/			
Кадастровый номер:		03:24:022503:211		
Номер кадастрового квартала:	03:24:022503			
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2014			
Размер присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубничная восточная часть в/квартала Паровая, д. 4, кв. 3			
Плщадь:	178,5			
Назначение:	Жилое помещение			
Наименование:	Жилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № подвал			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.:	7520897,65			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 5

Помещение				
<small>реквизиты помещения</small>				
Лист №	Рисунки Л	Всего листов рисунков Л:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
29.11.2022	№ 99/2022/			
Кадастровый номер:		03:24:022503:211		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	03:24:022503:208			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как юридического комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Иные разрешенные использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом номере:	Актин-Фольва Округ Идринский 9605-13-195			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилого дома специального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>объект недвижимости</small>			
Лист № <u>Риалта 1</u>	Всего листов риалта <u>1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.11.2022 № 99/2022/			
Катастровый номер:		03:24:022503:211	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Сколько отметок:	Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование, должность</small>		подпись	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

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

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

М.П.



Лист № 2		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	
1.	Титульный лист	3
2.	Содержание	1
3.	Исходные данные	2
4.	Характеристика помещения	3
5.	Заключение с каллиграфическим подписанием	4
6.	Цифровой файл	5
	Дополнительно об объекте недвижимости: н/у. частей	6
	Рабочая документация	-
	Справка о принадлежности адреса объекту недвижимости	-
	Разрешение на строительство	-

Лист № 3

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

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 хомилгэ "Тарган"
	Номер дома	4
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	8
	Ключевые признаки местоположения	-
6.	Назначение помещения	Жилые помещения
7.	Вид жилого помещения	Квартира
8.	Общая площадь помещения (P), м ²	378,5

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Зак.почтение кадастрового инженера

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

Кадастровые инженеры были внесены следующим образом:

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

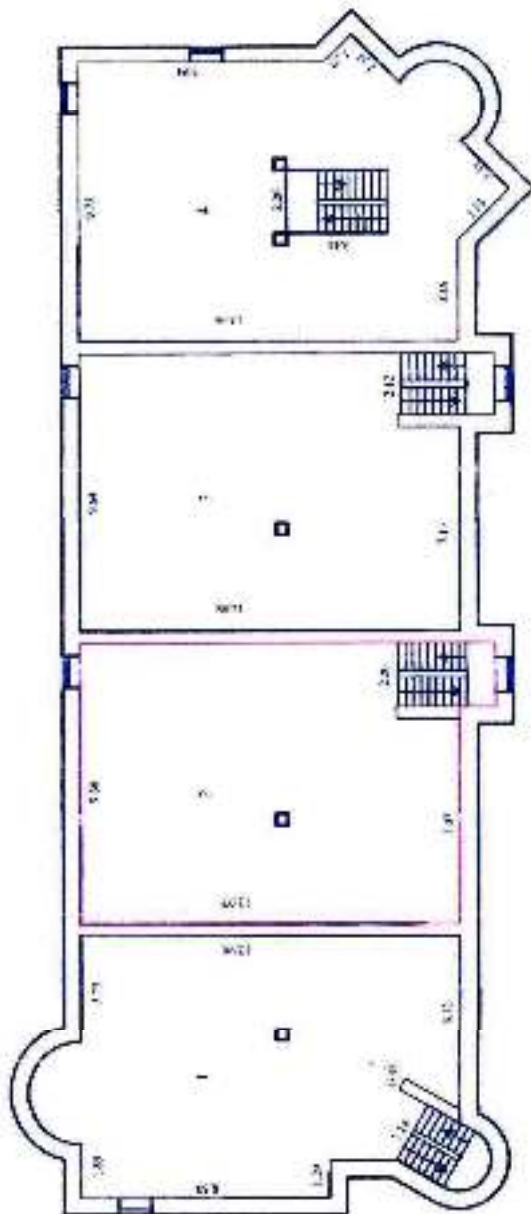
Необходимо отметить в особом разделе кадастрового паспорта дополнительную информацию о том, что земельный участок, на котором расположено помещение, является многоквартирным зданием.

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

Подвал:



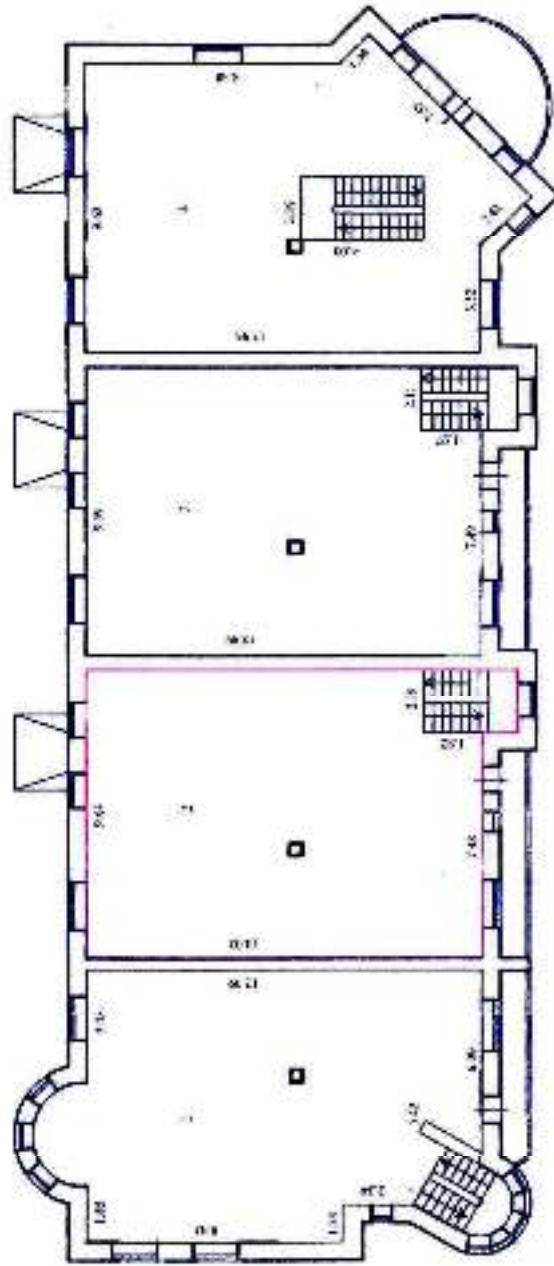
Масштаб 1:200

- граница земельного участка и здания
- граница общей площади помещений
- санузлы и туалеты
- лифты и лестничные площадки
- лестницы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЭТАЖА

План этажа

2 этаж



Масштаб 1:200

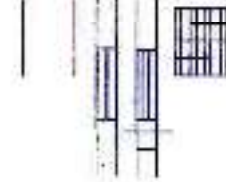
Строительная линия

Граница оборудования помещений

Стены с окнами

Стены с окнами и дверями на балконе

Ассиметрия

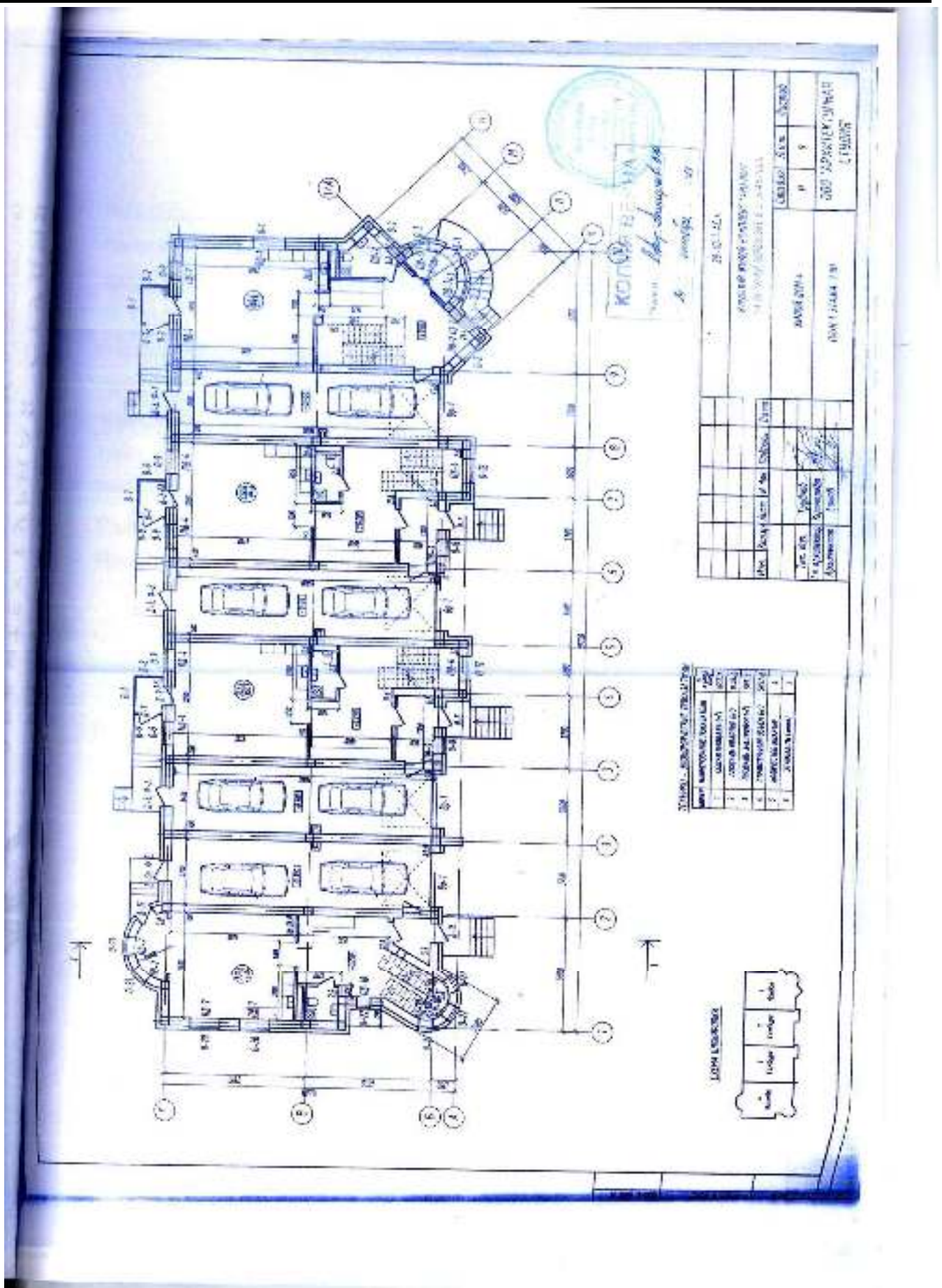


Декларация об объекте недвижимости

Лист № 1

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости	
Объект: Россия, Республика Бурятия	
Муниципальное образование	городской округ
Область/республика	городской округ "Увс-Удэ"
Населенный пункт	город
Улицы	город, Увс-Удэ
Наименование государственного областного предприятия -	
Учреждение культуры "Увс-Удэ" Клубная станция культуры "Увс-Удэ"	
Номер дома (индекс, этаж)	
Номер кадастрового участка	
Иное:	
2. Вид и назначение объекта недвижимости	
2.1. Вид объекта недвижимости	
земельный участок	строительство
помещение	объект незавершенного строительства
2.2. Назначение здания	
жилой дом	многоквартирный дом
2.3. Назначение помещения	
жилое	жилое
2.4. Вид жилого помещения	
квартира	квартира
2.5. Назначение гаража/машино	
3. Кадастровый номер	
земельного участка/участка	
здания/сооружения	
квартиры	





СПРАВКА

о присвоении адреса объекту недвижимости

№ 6899 «12» июля 2013г.

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

Владелец: ООО "ЕС - инвест".

Дата регистрации: «12» июля 2013г.

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


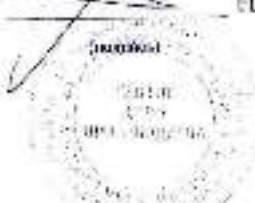
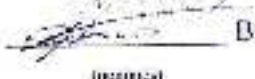
Район города: Железнодорожный.

Регистрация произведена на основании следующих документов:

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

Примечание:

Начальник Управления по развитию территории и земельному контролю


Н.Н. Попов

В.А. Дряхлов


Исполнитель

100
29



№ докум. 000 «Ю-инвест»
ООО «Ю-инвест»

Филиал, наименование 4101366000

Юридический адрес: 4101366000
4101366000
Юридический адрес: 4101366000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
на строительство

№ 04.30.2006 - 153

Комитет по строительству Администрации Улан-Удэ

Руководитель комитета С. Г. Иваницкая, заместитель О. В. Федосеева, федеральное государственное учреждение «Улан-Удэ», районное государственное учреждение «Улан-Удэ», районное государственное учреждение «Улан-Удэ»

Курганский районный комитет по строительству Улан-Удэ
Исполнительный отдел

В соответствии с проектом застройки территории площадью 16,4 га, в том числе застроенной в многоквартирном жилом доме и строительством многоквартирных домов, общее количество квартир в том числе с отделкой помещений 38 квартир,

площадь земельного участка - 53258,6 м², площадь застройки - 5797,6 м², общая площадь 1 этажа строящегося здания - 2081,3 м², строящегося здания 1 этажа - 3110,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3110,0 м², строящегося здания 11 этажа - 1990,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3748,0 м².

площадь земельного участка - 53258,6 м², площадь застройки - 5797,6 м², общая площадь 1 этажа строящегося здания - 2081,3 м², строящегося здания 1 этажа - 3110,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3110,0 м², строящегося здания 11 этажа - 1990,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3748,0 м².

площадь земельного участка - 53258,6 м², площадь застройки - 5797,6 м², общая площадь 1 этажа строящегося здания - 2081,3 м², строящегося здания 1 этажа - 3110,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3110,0 м², строящегося здания 11 этажа - 1990,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3748,0 м².

площадь земельного участка - 53258,6 м², площадь застройки - 5797,6 м², общая площадь 1 этажа строящегося здания - 2081,3 м², строящегося здания 1 этажа - 3110,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3110,0 м², строящегося здания 11 этажа - 1990,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3748,0 м².

площадь земельного участка - 53258,6 м², площадь застройки - 5797,6 м², общая площадь 1 этажа строящегося здания - 2081,3 м², строящегося здания 1 этажа - 3110,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3110,0 м², строящегося здания 11 этажа - 1990,0 м², общая площадь 11 этажа строящегося здания - 3748,0 м².

расположен по адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Жилой микрорайон район
«Улан-Удэ», районное государственное учреждение «Улан-Удэ»
по ул. Верхняя Бурятия

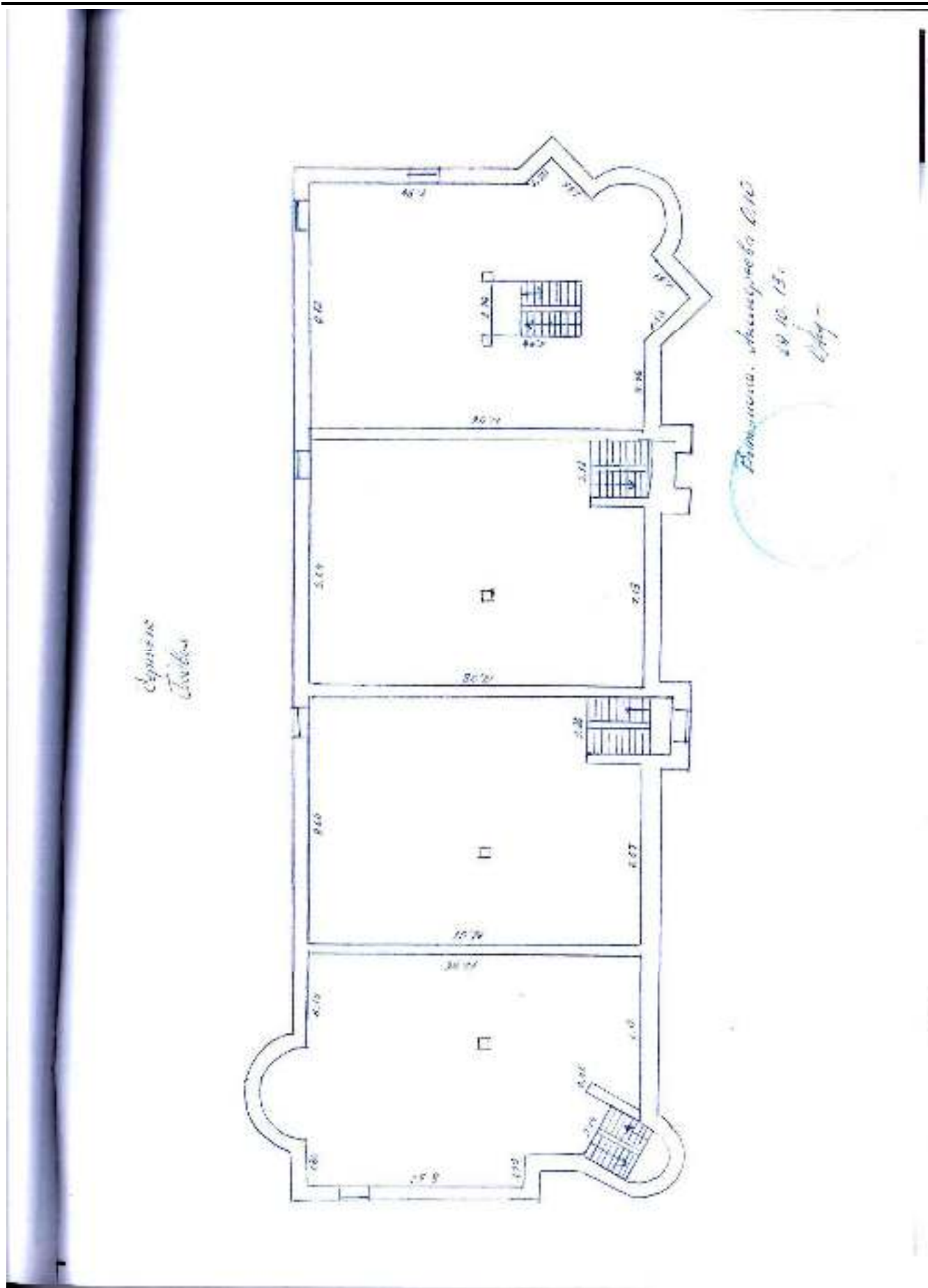
Кадастровый номер земельного участка 04:24:0223902:01

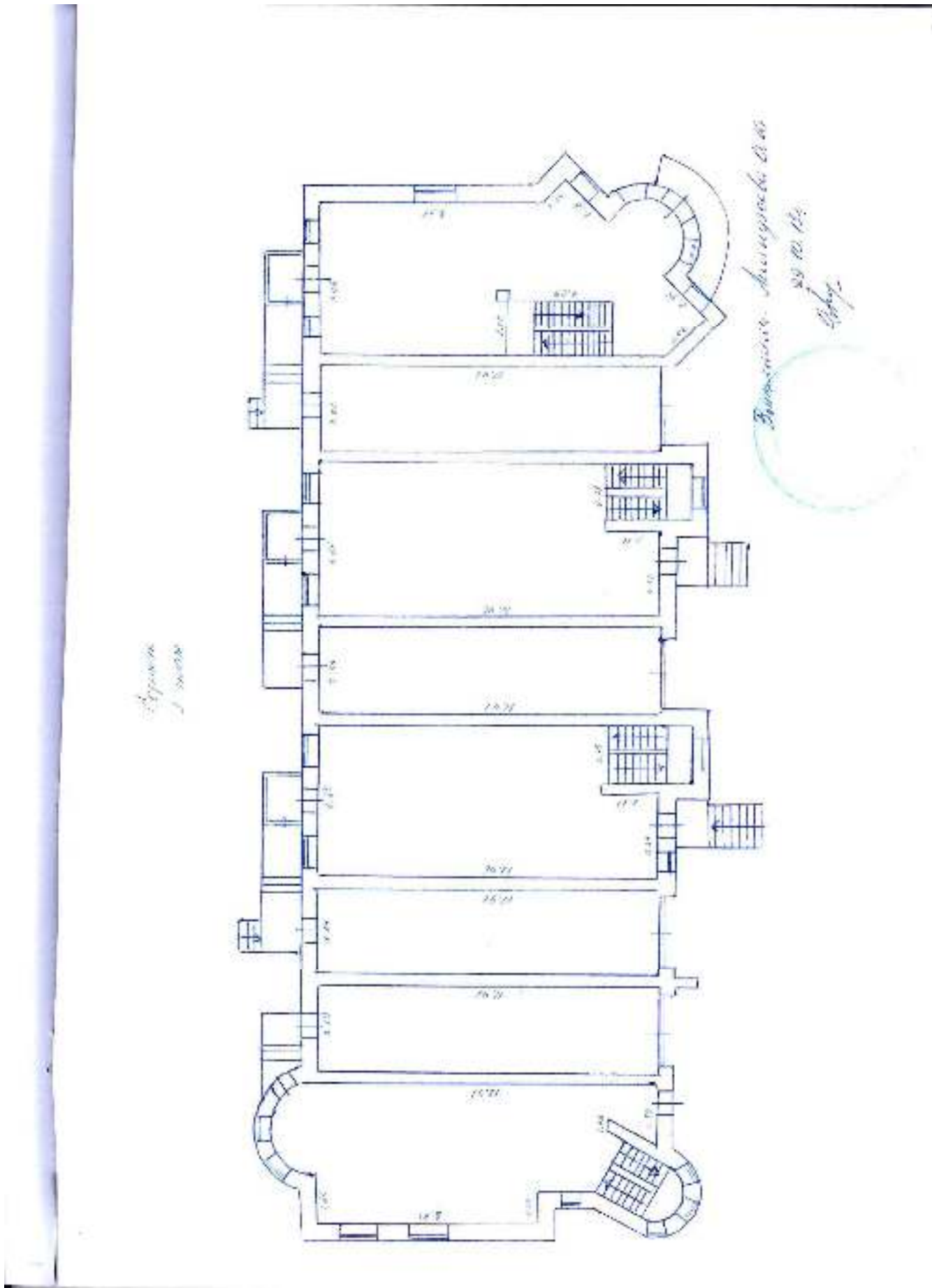
Срок действия разрешения на 180 дней 2013г.

Заместитель главы администрации С. Г. Иваницкая М. С. Харин
Комитет по строительству

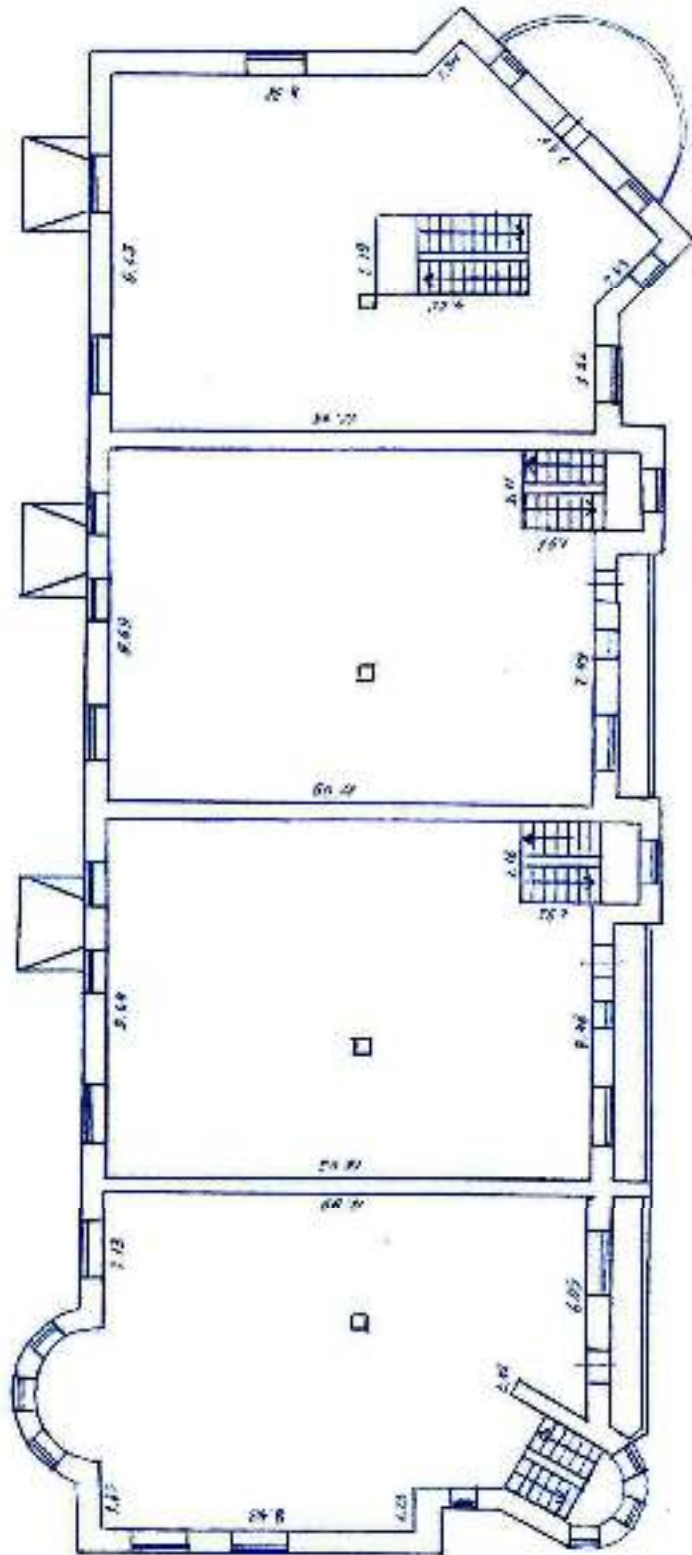
С. Г. Иваницкая М. С. Харин
Действие разрешения прекращено

Заместитель главы администрации С. Г. Иваницкая М. С. Харин
Комитет по строительству





Чертеж
2 эт. ж.д.



Всего кв. м. 140,00 кв. м. 1 кв. м.
29.08.18
С.И.И.

Приложение 4. Информация об объектах-Аналогах

23 ноя, 10:35 264 просмотра 0 в избранном

Объявления автора могут быть неактуальными объектами

Таунхаус, 276,9 м²

Бурятия респ. Улан-Удэ, р-н Железнодорожный Кумыкск поселок, ул. Алтан-Газар, 5 На карте

В избранном

3 фото

276,9 м² 2,0 сот.
Общая Участка

Таун Хаус в Алтан Газаре черновой без внутренней отделки. Все коммуникации городские.

Рядом улицы Тубсанаторный ул.Кумыкская ул.Флюксистова ул.Алтан Туяа ул.Алтан Зояа

Позвоните, расскажите, что мысли это объявление на Циан от застройщика после закона

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан крайний номер

Агентство недвижимости Атриум. Документы проверены.

ЦИАН. ИПОТЕКА. Один запрос в 11 банках. 10 минут на предварительное решение по ипотеке. Ставки от 5,4%.

История цен: Дом 130 м², 1 этаж, 4,9 сотка. 5 000 000 RUB. > 0 проезд Кумыкская Покл.С. 5 000 000 RUB. Увидеть больше.


Методология сайта: Куда сходить в Улан-Удэ? Бесплатный урок рисования!



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

avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380m_na_uchastke_2sot_2544121687

Таунхаус 380 м² на участке 2 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку




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

8 983 630-28-52

Написать сообщение

Пользователь:
Частное лицо
Биологический вклад -30 кг СО₂

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи 

О таунхаусе

Количество комнат: **Свободная планировка**

Площадь дома: **380 м²**

Площадь участка: **2 сот.**

Этажей в доме: **3**

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

Материал стен: **кирпич**

Терраса или веранда: **есть**

Санузел: **в доме**

Коммуникации: **электричество, отопление, канализация**

Ремонт: **требует ремонта**

Парковка: **газель**


Транспортная доступность: **асфальтированная дорога**



Расположение

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

[Скачать карту](#)

avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380m_na_uchastke_2sot_2544121687



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

8 983 630-28-52

Написать сообщение

Пользователь:
Частное лицо
Биологический вклад -30 кг СО₂

Подписаться на продавца




Спросите у продавца


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

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

https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_380m_na_uchastke_2sot_2544121687

→ ulan-ude.etagi.com/realty_out/6905826/



Тихонова Марина Владимировна
 ☎ +7 964 402 23 39

Ваш оставшийся баланс и мы можем перевести вам

🇷🇺 +7 900 XXX XXX XXX

Перезвоните мне

Этот человек не платит

Справочная служба по недвижимости и оценке переводов и адресов

Таунхаус, 211 м² **9 600 000 ₽**
9 700 000 ₽
45 498 ₽/м²

Улан-Удэ, р.п. Верхняя Боровая, ул. Алтай Газар (5,6 км до центра)
[На карте](#)

🏠 📷 📏 📄

Стоимость услуг для покупателя 96 000 ₽ [Расчитать ипотеку](#)

Описание:

Визитки: 22.11.21 📄 336 просмотров

Предлагаю к продаже благоустроенный 2-этажный таунхаус с мансардой в жилом комплексе Алтай Газар. В доме есть центральные городские коммуникации, остеклены 2 балкона пятикамерными панорамными окнами (поджили), 2 других балкона выходят на собственный дворик с возможностью поставить во двореки мангальную зону, зону отдыха и даже баню или сауну. Также есть подземный гараж на 3 машины. Обновлена внешняя отделка и плитка на входной лестнице, установлена новая входная дверь. Выполнены капитальные перегородки, проведена черновая отделка - сможете создать желаемый интерьер... [Сайт](#)

Характеристики

О доме

Код объекта	6905826
Площадь дома	211 м²
Количество комнат	5
Этажность	2
Год постройки	2021

[Обратиться со ставкой](#)

https://ulan-ude.etagi.com/realty_out/6905826/