



# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## Отчет №191/2022

об оценке рыночной стоимости  
8-ми квартир, расположенных по адресу:  
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ,  
ул. Ключевская, д 60Б/3

Основание для оценки: Договор №1129-06-02 об оказании услуг по оценке от 29.11.2022 г.

Дата оценки: 01.12.2022

Дата составления Отчета: 07.12.2022

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ" в лице конкурсного управляющего Барышникова Артема Сергеевича

г. Москва – 2022 год

**СОДЕРЖАНИЕ**

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА).....	5
1.1.	Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки .....	5
1.2.	Порядковый номер Отчета и дата составления .....	5
1.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	5
1.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	5
1.5.	Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	6
1.6.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
3.1.	Сведения о Заказчике .....	10
3.2.	Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	10
3.3.	Оценщик Исполнителя.....	10
3.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	11
3.5.	Сведения о независимости Оценщика .....	11
3.6.	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 .....	12
4.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	13
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
5.1.	Специальные допущения .....	16
5.2.	Прочие допущения .....	16
5.3.	Ограничения оценки.....	16
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	17
7.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	18
7.2.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
7.3.	Информация о текущем использовании .....	23
7.4.	Информация об износе и устареваниях .....	23
7.4.1.	Физический износ объекта оценки .....	23
7.4.2.	Функциональное устаревание объекта оценки .....	23
7.4.3.	Экономическое устаревание объекта оценки.....	23

7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	24
7.6. Характеристика местоположения объекта оценки .....	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	31
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки ...	40
8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Республике Бурятия по состоянию на ноябрь 2022 года .....	40
8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки. 41	
8.3.2. Основные выводы относительно рынка объекта оценки .....	43
8.4. Ценообразующие факторы для жилой недвижимости и обоснование диапазонов их значений .....	43
8.5. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	44
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	46
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	47
10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (основные этапы проведения оценки) .....	47
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	47
10.3. Инспекция объекта оценки.....	48
10.4. Теория оценки.....	48
10.4.1. Затратный подход.....	48
10.4.2. Сравнительный подход .....	49
10.4.3. Доходный подход.....	50
10.4.4. Согласование результатов .....	51
10.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	52
10.5.1. Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов .....	52
10.5.2. Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода к оценке и его методов .....	52

10.5.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов .....	53
10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода .....	53
10.6.1. Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными .....	64
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ .....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....	87

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

### 1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор №1129-06-02 об оказании услуг по оценке от 29.11.2022, заключенный между Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН», в лице Генерального директора Бирюкова Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Заказчиком – Обществом с ограниченной ответственностью «МИВАТ», в лице конкурсного управляющего Барышникова Артема Сергеевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Республики Бурятия от 03.11.2021 года, вынесенного по делу №А10-673/2021, с другой стороны.

### 1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет порядковый номер 191/2022. Датой составления Отчета является 07.12.2022.

### 1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

**Объектом оценки** в соответствии с Заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №1129-06-02 об оказании услуг по оценке от 29.11.2022) является:

1. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66, площадь: 57,8 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2612;
2. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 140, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2685;
3. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 141, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2686;
4. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 146, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2691;
5. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 150, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2695;
6. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 215, площадь: 57,1 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2760;
7. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 220, площадь: 57,2 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2765;
8. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 225, площадь: 56,9 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2770.

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

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Результат затратного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66, площадь: 57,8 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2612	Не применялся	5 277 000	Не применялся	5 277 000
2. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 140, площадь: 57,5 м <sup>2</sup> , кадастровый номер	Не применялся	5 252 000	Не применялся	5 252 000

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

Наименование объекта	Результат затратного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
03:24:032701:2685				
3. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 141, площадь: 57,6 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2686	Не применялся	5 260 000	Не применялся	5 260 000
4. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 146, площадь: 57,6 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2691	Не применялся	5 208 000	Не применялся	5 208 000
5. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 150, площадь: 57,5 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2695	Не применялся	5 199 000	Не применялся	5 199 000
6. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 215, площадь: 57,1 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2760	Не применялся	5 218 000	Не применялся	5 218 000
7. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 220, площадь: 57,2 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2765	Не применялся	5 227 000	Не применялся	5 227 000
8. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 225, площадь: 56,9 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2770	Не применялся	5 150 000	Не применялся	5 150 000
<b>Итого:</b>				<b>41 791 000</b>

Источник: расчет Оценщика

### 1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01.12.2022 округленно составляет:

1. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66, площадь: 57,8 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2612

**5 277 000 руб.**

**(Пять миллионов двести семьдесят семь тысяч) рублей;**

2. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 140, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2685

**5 252 000 руб.**

**(Пять миллионов двести пятьдесят две тысячи) рублей;**

3. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 141, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2686

**5 260 000 руб.**

**(Пять миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей;**

4. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 146, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2691

**5 208 000 руб.**

**(Пять миллионов двести восемь тысяч) рублей;**

5. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 150, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2695

**5 199 000 руб.**

**(Пять миллионов сто девяносто девять тысяч) рублей;**

6. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 215, площадь: 57,1 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2760

**5 218 000 руб.**

**(Пять миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей;**

7. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 220, площадь: 57,2 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2765

**5 227 000 руб.**

**(Пять миллионов двести двадцать семь тысяч) рублей;**

8. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 225, площадь: 56,9 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2770

**5 150 000 руб.**

**(Пять миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей.**

**Общая стоимость оцениваемых квартир составила:**

**41 791 000 руб.**

**(Сорок один миллион семьсот девяносто одна тысяча) рублей.**

В соответствии с Заданием на оценку Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины рыночной стоимости объекта оценки и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7).

### **1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 5 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете об оценке, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Генеральный директор

С.С. Бирюков

Оценщик

М.Ю. Фабричных

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Задание на оценку приведено в редакции Приложения №1 к Договору №1129-06-02 об оказании услуг по оценке от 29.11.2022.

Таблица 2

## Задание на оценку

Требования ФСО к составу Задания на оценку	ФСО	Состав Задания на оценку
Объект оценки, включая права на объект оценки	ФСО IV, п.3, п.п.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66, площадь: 57,8 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2612;</li> <li>2. жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 140, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2685;</li> <li>3. жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 141, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2686;</li> <li>4. жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 146, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2691;</li> <li>5. жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 150, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2695;</li> <li>6. жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 215, площадь: 57,1 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2760;</li> <li>7. жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 220, площадь: 57,2 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2765;</li> <li>8. жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 225, площадь: 56,9 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2770.</li> </ol>
Права на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	ФСО IV, п.3, п.п.1, ФСО 7, п.8	Собственность
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для их идентификации	ФСО №7 п. 8	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО №7 п. 8	<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в следующих документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Выписки из ЕГРН;</li> <li>– Прочие документы, которые запросит оценщик в процессе оценки</li> </ul>
Цель оценки	ФСО IV, п.3, п.п.2	для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства на торгах
Законодательная основа проведения оценки	ФСО IV, п.3, п.п.3	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	ФСО IV, п.3, п.п.4	Рыночная
Предпосылки стоимости	ФСО IV, п.3, п.п.5 ФСО II, п.17	Предполагаемое использование объекта – текущее использование
Дата оценки	ФСО IV, п.3, п.п.5	01.12.2022г.



## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Требования ФСО к составу Задания на оценку	ФСО	Состав Задания на оценку
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	ФСО IV, п.3, п.п.6	В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка рыночной стоимости производится без их учета
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	ФСО IV, п.3, п.п.7, раздел III ФСО "Процесс оценки (ФСО III)"	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из фотографий, предоставленных Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.	ФСО IV, п.3, п.п.8	Отчет об оценке не подлежит распространению и публикации, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма составления Отчета об оценке	ФСО IV, п.3, п.п.9	На бумажном носителе
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	ФСО IV, п.4, п.п.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Выписки из ЕГРН.;</li> <li>– Фотографии объекта оценки</li> </ul> Прочие документы, предоставляемые Заказчиком по запросу оценщика.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	ФСО IV, п.4, п.п.2	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки).	ФСО IV, п.4, п.п.3	В реестр требований кредиторов должника ООО «МИВАТ» включены требования БайкалБанк (ПАО), как обеспеченные залогом оцениваемых объектов недвижимости
Форма представления итоговой стоимости	ФСО IV, п.4, п.п.4	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200	ФСО IV, п.4, п.п.5	Отсутствует
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	ФСО IV, п.4, п.п.6	Отсутствует

Источник: данные Заказчика

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о Заказчике

В соответствии с Договор №1129-06-02 об оказании услуг по оценке от 29.11.2022, Заказчиком оценки является Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», в лице конкурсного управляющего Барышников Артема Сергеевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Республики Бурятия от 03.11.2021 года, вынесенного по делу №А10-673/2021. В таблице ниже представлены сведения о Заказчике.

Таблица 3

Сведения о Заказчике	
Наименование	Сведения о Заказчике
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ"
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО "МИВАТ"
Место нахождения	Адрес регистрации: 670013, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43б, стр.2, офис 1
ИНН/КПП	0326031540/032301001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1060326025231 от 22.02.2006
Конкурсный управляющий	Барышников Артем Сергеевич

Источник: данные Заказчика

#### 3.2. Сведения об оценщике и Исполнителе

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор. Сведения об Исполнителе представлены в таблице ниже.

Таблица 4

Сведения об Исполнителе	
Наименование	Сведения об Исполнителе
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Место нахождения	127055 г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2
ИНН/КПП	7707549535 / 771501001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057747010562. Дата присвоения – 16.05.2005
Телефон/факс	+7 495 778 82 08
Генеральный директор	Бирюков Сергей Сергеевич
Полис страхования ответственности оценщиков	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с правилами страхования гражданской ответственности оценщика в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Полис № 220005-035-000113 от 23.08.2022 г.). Срок действия с 28.08.2022 г. по 27.08.2023 г., страховая сумма 1 000 001 000 (Один миллиард одна тысяча) рублей

Источник: данные Исполнителя

#### 3.3. Оценщик Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблице ниже приведены данные Оценщика Исполнителя, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 5

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Наименование	Сведения об оценщике
ФИО	Фабричных Мария Юрьевна
Опыт Работы в оценке (лет)	с 21.12.2017
Сведения об образовании (базовое и оценочное)	Диплом магистра 107704 0224215, р № 2093 М Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Сведения об Оценщике
	направлению «08.04.01 Строительство», дата выдачи 09.07.2019 Диплом о профессиональной переподготовке АА-1 № 002282, р. № Д-03875/16 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 30.06.2016
Членство в СРО (наименование СРО, реквизиты подтверждающих документов)	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (регистрационный номер 902 от 26.05.2021). Местонахождение: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп.10
Специализация (оценка недвижимости, оценка движимого имущества, оценка бизнеса)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018789-1 от 29.03.2021 г. по направлению « <b>Оценка недвижимости</b> », выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия аттестата – до 29.03.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №033097-2 от 18.03.2022 г. по направлению « <b>Оценка движимого имущества</b> », выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия аттестата – до 18.03.2025 г
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика (оценщиков)	Ответственность оценщика застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование». Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 022-073-008084/22 от 09.03.2022 г. Срок действия Договора (полиса) страхования: с 27.04.2022 г. по 26.04.2023 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Место нахождения оценщика	127055 г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2
Номер контактного телефона	+7 495 778 82 08
Адрес электронной почты оценщика	fmu@expertadvice.ru

Источник: данные Исполнителя

У Исполнителя с Оценщиком заключен трудовой договор:

- ❖ с М.Ю. Фабричных – Договор №05/18 от 24.09.2018.

### 3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

- ❖ Настоящим ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ❖ ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
- ❖ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### 3.5. Сведения о независимости Оценщика

- ❖ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
- ❖ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- ❖ Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- ❖ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

**3.6. 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**

Иные сторонние организации и специалисты к процессу оценки и к подготовке Отчета об оценке не привлекались.

#### **4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ**

Основные понятия оценки приведены в разделе III ФСО I:

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.

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

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.

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Основные понятия подходов к оценке приведены в разделах II, III, IV ФСО V:

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (пункт 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки (пункт 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой 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 (пункт 24 ФСО V).

Общие понятия видов стоимости:

В статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости:

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (пункт 15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом (пункт 16 ФСО II).

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки (пункт 17 ФСО II).

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу (пункт 18 ФСО II).

Термины и определения, используемые при оценке объектов недвижимого имущества:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (статья 130 ГК РФ).

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (статья 133.1 ГК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (статья 1 ГК РФ).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству (пункт 4 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (пункт 13 ФСО №7).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Неспециализированное имущество – имущество, которое продается на рынке.

В настоящем Отчете оценщики/Оценщик – это физическое лицо/лица, выполнившие и подписавшие Отчет об оценке.

Глоссарий сокращений и аббревиатур:

БТИ – Бюро технической инвентаризации.

ВВП – валовой внутренний продукт.

ГК РФ – Гражданский кодекс РФ.

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости.

м<sup>2</sup> – квадратный метр (единица измерения площади).

НЭИ – наиболее эффективное использование.

ГрК РФ – Градостроительный кодекс РФ.

руб. – российский рубль (национальная валюта Российской Федерации).

РФ – Российская Федерация.

СРО – саморегулируемая организация оценщиков.

ФЗ – Федеральный закон.

ФСО – федеральные стандарты оценки.

ЦБ РФ – Центральный банк Российской Федерации.

В расчетах используется Международная система единиц измерения СИ. В процессе оценки Исполнитель оставляет за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **5.1. Специальные допущения**

1. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка рыночной стоимости производится без их учета.

### **5.2. Прочие допущения**

2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
3. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими видимых ошибок.
4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
5. Допускается возможность использования в расчетах за период с даты оценки до даты составления Отчета фактических макроэкономических и отраслевых показателей, принимая их в качестве частного варианта прогноза, имеющегося на дату оценки.

### **5.3. Ограничения оценки**

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
2. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и как следствие, на справедливую стоимость объекта оценки.
3. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
4. Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из фотографий, предоставленных Заказчиком. Оценка проводится в допущении, что состояние оцениваемой квартиры на дату оценки соответствует состоянию, представленному на фотографиях.

Прочие допущения и ограничительные условия указаны по тексту настоящего Отчета.



## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих стандартов, регламентирующих практику профессиональной оценки:

- ❖ 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)».
- ❖ Специальные стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

Использование вышеперечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации по состоянию на дату оценки и дату составления настоящего Отчета, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>1</sup>.

Настоящая работа также была выполнена в соответствии с базовыми положениями стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Саморегулируемой организацией «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», членом которого является Оценщик Исполнителя настоящей оценки.

Применяемые стандарты Саморегулируемой организацией «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»:

1. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол № 2 от 03.10.2016) с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022 г.;
2. Правила профессиональной этики Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов оценки», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол № 2 от 03.10.2016).

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами Саморегулируемой организацией «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» в части, не противоречащей действующим на дату составления Отчета редакциям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и федеральных стандартов оценки.

---

<sup>1</sup> С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

## **7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложениях к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта. Основными источниками информации являлись:

- ❖ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022 в количестве 8 штук;
- ❖ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/331393202 от 03.06.2020;
- ❖ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/331389459 от 03.06.2020;
- ❖ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/331488263 от 03.06.2020;
- ❖ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/331492400 от 03.06.2020;
- ❖ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/331496678 от 03.06.2020;
- ❖ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/331494434 от 03.06.2020;
- ❖ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/331489214 от 03.06.2020;
- ❖ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/331490929 от 03.06.2020;
- ❖ Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 03.11.2021 по Делу №А10-673/2021;
- ❖ Выписка из ЕГРЮЛ №ЮЭ9965-22-179991259 от 27.09.2022.

### **7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Настоящий раздел Отчета подготовлен с использованием информации, указанной в разделе 7.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета.

В соответствии с Задаанием на оценку (Приложение №1 к Договору №1129-06-02 об оказании услуг по оценке от 29.11.2022), является:

1. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66, площадь: 57,8 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2612;
2. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 140, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2685;
3. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 141, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2686;
4. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 146, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2691;
5. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 150, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2695;
6. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 215, площадь: 57,1 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2760;
7. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 220, площадь: 57,2 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2765;
8. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 225, площадь: 56,9 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2770.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующих таблицах.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
<b>Описание местоположения</b>	
Адрес	Российская Федерация, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3
Район расположения	Октябрьский район
Локальные особенности расположения	Расположение внутриквартальное, ул. Ключевская – 300 м, проспект Строителей – 390 м, около 6 км до исторического центра города Улан-Удэ, ж/д вокзал Улан-Удэ – 9,6 км, аэропорт Байкал – 21,6 км
Качество обустройства двора	Детская и спортивная площадки, зона отдыха, подземный паркинг и открытые автостоянки
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая средне- и многоэтажная застройка, учебные заведения, супермаркеты, коммерческая недвижимость, зона промышленной застройки
Престижность района	н/д
<b>Характеристика жилого дома, в котором расположен объект оценки<sup>2</sup></b>	
Год постройки дома	2016
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Кадастровый номер	03:24:032701:2545
Серия, тип постройки здания	Блочный
Общая площадь, м <sup>2</sup>	13 677,3
Площадь жилых помещений, м <sup>2</sup>	9 874,9
Площадь нежилых помещений, м <sup>2</sup>	609,9
Площадь помещений общего имущества, м <sup>2</sup>	2 328,6
Количество квартир	225
Наличие лифта	Есть (6 лифтов в 3 подъездах)
Мусоропровод	Есть
Количество этажей в доме	16
Стены	монолитные
Перекрытия	Монолитные железобетонные плиты
Фундамент	н/д
Системы инженерного обеспечения	Все коммуникации центральные
Наличие организованной стоянки личного автомобильного транспорта или подземных гаражей	подземный паркинг и открытые автостоянки

<sup>2</sup> Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online/>, данные открытых источников информации <https://dom.mingkh.ru/buryatiya/ulan-ude/1144904/>, [https://ulan-ude.domclick.ru/building/20-j-kvartal--klyuchevskaya-ulica--60B-3?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F/](https://ulan-ude.domclick.ru/building/20-j-kvartal--klyuchevskaya-ulica--60B-3?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F/); [https://www.domofond.ru/novostroiki/kvartirana-prodazhu/zhk\\_angara\\_2-70544/](https://www.domofond.ru/novostroiki/kvartirana-prodazhu/zhk_angara_2-70544/).

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Значение показателя
Фото здания	
<b>Характеристика земельного участка <sup>3</sup></b>	
Кадастровый номер	03:24:032701:2216
Адрес	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Лебедева
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 750,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для многоэтажной застройки
Кадастровая стоимость, руб.	11 093 362,5
Кадастровая стоимость, руб./м <sup>2</sup>	4 033,95
Схема земельного участка на Публичной кадастровой карте	

Источник: данные Заказчика, открытые источники информации, анализ Оценщика

<sup>3</sup> Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online/>, <http://roscadastr.com/map/>.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7

Количественные и качественные характеристики объекта оценки по составу

Вид имущества	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)
Номер квартиры	66	140	141	146	150	215	220	225
Кадастровый номер	03:24:032701:261 2	03:24:032701:268 5	03:24:032701:268 6	03:24:032701:269 1	03:24:032701:269 5	03:24:032701:276 0	03:24:032701:276 5	03:24:032701:277 0
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Правообладатель (правообладатели)	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН 0326031540, ОГРН 1060326025231	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН 0326031540, ОГРН 1060326025231	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН 0326031540, ОГРН 1060326025231	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН 0326031540, ОГРН 1060326025231	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН 0326031540, ОГРН 1060326025231	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН 0326031540, ОГРН 1060326025231	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН 0326031540, ОГРН 1060326025231	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН 0326031540, ОГРН 1060326025231
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.08.2022
Общая площадь, м <sup>2</sup>	57,8	57,5	57,6	57,6	57,5	57,1	57,2	56,9
Жилая площадь, м <sup>2</sup>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Количество комнат, шт.	2	2	2	2	2	2	2	2
Наличие перепланировок	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Этаж расположения	15	14	15	16	16	14	15	16
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие летних помещений	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие и тип санузлов	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Кадастровая стоимость, руб.	2 090 413,58	2 079 563,69	2 083 180,32	2 083 180,32	2 079 563,69	2 065 097,16	2 068 713,79	2 057 863,89

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вид имущества	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)	Жилое помещение (Квартира)
Номер квартиры	66	140	141	146	150	215	220	225
Кадастровая стоимость, руб./м <sup>2</sup>	36 166,32	36 166,33	36 166,33	36 166,33	36 166,33	36 166,33	36 166,33	36 166,32
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена заказчиком	Не предоставлена заказчиком	Не предоставлена заказчиком	Не предоставлена заказчиком	Не предоставлена заказчиком	Не предоставлена заказчиком	Не предоставлена заказчиком	Не предоставлена заказчиком
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется

Источник: данные открытых источников информации, предоставленные Заказчиком документы, анализ Оценщика

### 7.3. Информация о текущем использовании

Объект оценки представляет собой жилые помещения (квартиры) в состоянии без отделки. На дату оценки объект оценки (оцениваемые квартиры) не используется. Предполагается использование по назначению (в качестве жилой недвижимости) по завершении отделочных работ.

### 7.4. Информация об износе и устареваниях

#### 7.4.1. Физический износ объекта оценки

Физический износ – это ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (сооружений), вызванное объективными причинами. Возможность определения физического износа зависит от количества и качества собранной информации об Объекте оценки.

В ходе анализа открытых источников информации (в том числе содержащих фотографии жилого дома, в котором расположен объект оценки), Оценщиком не выявлены сведения об аварийном состоянии или сносе жилого дома.

Физический износ жилого дома, рассчитанный методом срока жизни, с учетом года постройки здания – 2016, составил 4%. Расчет физического износа методом срока жизни представлен в таблице ниже.

Таблица 8

Расчет физического износа методом срока жизни

Характеристика	Показатель
Нормативный срок службы, лет <sup>4</sup>	150
Год постройки	2016
Дата оценки (год)	2022
Фактический срок службы, лет	6
<b>Физический износ, %</b>	<b>4%</b>

Источник: анализ Оценщика

#### 7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существует два типа устаревания техники – технологическое и функциональное.

Технологическое устаревание связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства техники. Технологическое устаревание проявляется в первую очередь в дизайне, размерах и весе техники.

Функциональное устаревание определяется различиями в производительности, мощности и других характеристиках между современным и оцениваемым имуществом.

Факторов функционального устаревания не выявлено. Архитектурно-планировочные решения рассматриваемого жилого дома и его инженерное обеспечение в целом соответствуют текущему использованию.

#### 7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки

Экономическое устаревание проявляется в спаде активности на рынке недвижимости, превышении предложения над спросом, увеличении сроков экспозиции объектов и, как следствие, увеличении дисконтов к их первоначальной цене предложения. Возможное экономическое устаревание было учтено при введении корректировки на торг к оцениваемому объекту. Остальных факторов экономического устаревания Оценщиком не выявлено.

<sup>4</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan/>.

## **7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Принимая во внимание, что одним из основных ценообразующих факторов рыночной стоимости жилого помещения является класс жилого дома, для дальнейших расчетов в рамках настоящего Отчета Оценщик по действующей классификации жилой недвижимости (приведена в соответствующем разделе настоящего Отчета) проанализировал принадлежность жилого дома, в котором находятся рассматриваемые квартиры, к определенному классу.

Жилой дом, в котором располагается объект оценки, принадлежит к сегменту массового современного жилья.

## **7.6. Характеристика местоположения объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Район Октябрьский, ул. Ключевская, д 60Б/3.

### **Общие сведения о Республике Бурятия<sup>5</sup>**

Бурятия, официально Респу́блика Буря́тия (бур. Буряад Улас) — субъект Российской Федерации, государство в её составе. Входит в состав Дальневосточного федерального округа и Дальневосточного экономического района.

Образована 30 мая 1923 года как Бурят-Монгольская Автономная Советская Социалистическая Республика.

Столица — город Улан-Удэ.

Площадь — 351 334 км<sup>2</sup> (2,05 % территории России).

Население — 978 588 чел. (2021).

Плотность населения — 2,79 чел./км<sup>2</sup> (2021).

Граничит на западе, севере и востоке с субъектами РФ — Республикой Тыва, Иркутской областью (с пятисоткилометровым участком по акватории Байкала) и Забайкальским краем. Южная граница Бурятии с Монголией является государственной границей Российской Федерации.

Государственные языки: бурятский и русский.

Республика расположена в центре Азии, на юге Восточной Сибири, простираясь с запада на восток между 98°40` и 116°55` в. д. и с севера на юг между 57°15` и 49°55` с. ш. По территории примерно сопоставима с Германией.

Большая территория, вытянутая с юго-запада на северо-восток в виде полумесяца, обуславливает различные условия хозяйствования и пребывания в регионе. Имеет место значительная удалённость республики от столицы страны (расстояние от Улан-Удэ до Москвы — 5 532 км).

Согласно Закону Республики Бурятия «Об административно-территориальном устройстве Республики Бурятия», субъект Российской Федерации включает следующие административно-территориальные единицы:

- ❖ 2 города республиканского значения,
- ❖ 21 район, которые включают:
- ❖ 83 сомона,
- ❖ 157 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства республики в границах административно-территориальных единиц Бурятии образованы 287 муниципальных образований, в том числе:

- ❖ 2 городских округа,
- ❖ 21 муниципальный район, которые включают:
- ❖ 16 городских поселений,
- ❖ 248 сельских поселений.

---

<sup>5</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Бурятия/>.



Административное деление Республики Бурятия



Рисунок 1

Источник информации: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Admin-map-Buryatia-region.gif?uselang=ru/>.

### Экономика и промышленность

Республика Бурятия относится к числу регионов России с индустриально-аграрным типом экономики. Экономическое развитие: Общий валовой региональный продукт (ВРП) Республики Бурятия в 2012 году составил 167 млрд руб. По этому показателю Бурятия занимает 60-е место в России, между Ненецким автономным округом и Новгородской областью. По душевому показателю валового регионального продукта (ВРП) Республика Бурятия занимает 47-е место в рейтинге субъектов Российской Федерации, между республикой Мордовия и Орловской областью. В 2011 году валовой доход на душу населения составил 159,2 тыс. руб. (10684\$ по индексу покупательной способности, что примерно соответствует показателям Сербии, Ирана и ЮАР).

В структуре ВРП максимальную долю имеют отрасли, производящие услуги (46 %): из них более половины (54,5 %) обеспечивает транспорт, 28 % — торговля и общественное питание, 3 % — связь. На долю отраслей, производящих товары, приходится 33,1 % ВРП, из которых около 60 % обеспечивает промышленность, примерно 27 % — сельское и лесное хозяйство, 15 % — строительство. Прочие отрасли составляют 20,9 % в структуре ВРП региона.

На территории Бурятии разведано более 700 месторождений различных полезных ископаемых. Среди выявленных — 247 месторождений золота (228 россыпных, 16 рудных и 3 комплексных). В перечне стратегических видов минерального сырья находятся 7 месторождений вольфрама, 13 — урана, 4 — полиметаллов, по 2 — молибдена и бериллия, по одному — олова и алюминия. Также разведано 8 месторождений плавикового шпата, 10 месторождений бурого и 4 месторождения каменного угля, 2 месторождения асбеста, ряд нефритовых и строительного сырья, а также апатитов, фосфоритов, графитов и цеолитов.

В настоящее время Бурятия производит и экспортирует авиационную технику, мостовые металлические конструкции, древесину, целлюлозу, картон, упаковку, шерстяные ткани, строительные материалы, электрооборудование, мясные консервы, макароны, ликёроводочные изделия, цемент и многое другое. В республике находится одно из крупнейших в России предприятий, производящих мясные консервы — ООО «Бурятмясопром», обеспечивающее одну треть потребностей страны в этих пищевых изделиях.

Крупнейшими промышленными предприятиями республики являются: ОАО «Улан-Удэнский авиационный завод», ОАО «Бурятзолото», ГУП «Улан-Удэнский локомотивовогоноремонтный завод», ЗАО «Улан-Удэстальмост», ОАО «Улан-Удэнское приборостроительное производственное объединение», ОАО «Селенгинский целлюлозно-картонный комбинат», ОАО «Байкальская лесная

компания», ОАО «Разрез Тугнуйский», ОАО «Бурятмясопром», ЗАО Кондитерская фабрика «Амта», ОАО «Молоко Бурятии», ОАО «Бурятхлебпром», ООО «Тимлюйский цементный завод» и другие.

### **Транспорт**

Протяжённость железнодорожных путей в Бурятии — 2044 км. По территории республики проходят Транссибирская железная дорога (Улан-Удэ — узловая станция Восточно-Сибирской железной дороги) и Байкало-Амурская магистраль (БАМ).

Восточно-Сибирская железная дорога (ВСЖД) — составная часть Транссиба. Включает южную линию на Монголию Улан-Удэ — Наушки.

Байкало-Амурская магистраль пересекает территорию республики в её северной части и проходит через Северомуйский тоннель.

Аэропорт «Байкал» — международный аэропорт города Улан-Удэ. Расположен в пределах городского округа Улан-Удэ, в 15 км западнее от центра города, и в 75 км к юго-востоку от озера Байкал. Народным Хуралом Республики Бурятия в 2008 году аэропорту было присвоено название «Байкал». Выполняет функции аэропорта федерального значения, является базовым для воздушного сообщения с труднодоступными и отдалёнными районами республики.

В районных центрах находятся малые аэропорты для республиканского авиасообщения. Воздушное сообщение затруднено вследствие износа парка региональных самолётов и инфраструктуры местных аэропортов.

Восточно-Сибирское речное пароходство — компания, осуществляющая пассажирские и грузовые перевозки речным транспортом в Иркутской области и республике Бурятия. Восточно-Сибирское Речное пароходство является основным грузоперевозчиком по водным путям Ангары, Байкала и его притоков — Селенги, Верхней Ангары.

### **Общая характеристика г. Улан-Удэ <sup>6</sup>**

Ула́н-Удэ́ (до 1934 года — Верхнеу́динск, бур. Улаан Үдэ хото) — город в России, столица Республики Бурятия. Город республиканского значения, образует городской округ город Улан-Удэ. Население — 437 565 (2021).

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

Город Улан-Удэ делится на 3 городских района:

- ❖ Советский район,
- ❖ Железнодорожный район,
- ❖ Октябрьский район.

Внутригородские административно-территориальные единицы (районы и входящие в их состав микрорайоны и посёлки) не являются муниципальными образованиями.

Улан-Удэ является крупным научным центром. Академическая наука представлена Бурятским научным центром СО РАН, в состав которого входят 5 научно-исследовательских институтов, в том числе: природопользования, монголоведения, буддологии и тибетологии, общей и экспериментальной биологии, геологии, физического материаловедения, а также научными учреждениями СО РАСХН (Бурятский научно-исследовательский институт СО РАСХН, Бурятская плодово-ягодная опытная станция).

Имеется ряд отраслевых институтов: Восточно-Сибирский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт рыбного хозяйства, Забайкальская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции РФ.

На начало 2018 года в Улан-Удэ действовало 59 крупных и средних предприятия, 19 371 малых предприятия (с учётом микропредприятий, индивидуальных предпринимателей).

На территории города действует значительное количество промышленных и торговых предприятий, среди них предприятия по добыче полезных ископаемых, легкой промышленности,

---

<sup>6</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Улан-Удэ/>.

## ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

пищевой промышленности, лесной промышленности, предприятия металлообработки и машиностроения, энергетические предприятия и др.

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

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

Международный аэропорт Байкал расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Рейсы выполняют авиакомпании Победа, S7 Airlines, Hunnu Air, Нордавиа-региональные авиалинии, Ангара, ИрАэро, Якутия, Сибирская легкая авиация.

Городской транспорт включает трамвай, автобус, маршрутное такси. Перевозка пассажиров осуществляется по 44 постоянным и 14 сезонным автобусным и 4 трамвайным маршрутам. Общий парк автобусов в начале 2017 года составил 1 700 машин, в том числе 18 % из них — микроавтобусы. В Улан-Удэ ежегодно перевозится до 100 миллионов пассажиров. Ежедневно услугами пассажирского транспорта пользуются более 270 тысяч горожан.



**Рисунок 2**

Источник информации: <https://youkarta.ru/burjatija/ulan-ude-03/>

### **Общая характеристика Октябрьского района г. Улан-Удэ<sup>7</sup>**

Октябрьский район расположен в южной и юго-восточной части Улан-Удэ, на левобережье реки Уды, которая соответственно с севера и северо-востока является естественной границей с Советским и Железнодорожным районами города. На востоке Октябрьский район граничит на небольшом участке, примыкающем к Транссибу, с Заиграевским районом республики. На западе по реке Селенге проходит граница с Иволгинским районом. Рельеф постепенно поднимается к югу, где возвышаются гора Каменная и другие вершины севера Селенгинского среднегорья, покрытые, преимущественно, сосновыми лесами. Здесь проходит самая протяжённая административная граница Октябрьского района с Тарбагатайским районом Бурятии.

<sup>7</sup> Источник информации: [https://ru.m.wikipedia.org/wiki/Октябрьский\\_район\\_\(Улан-Удэ\)/](https://ru.m.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_район_(Улан-Удэ)).

## ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Численность населения – 205 499 чел. (2021). Население многонациональное, преобладают русские и буряты.

На территории Октябрьского района находятся 24 общеобразовательных учреждения, 55 дошкольных учреждений, 12 учреждений дополнительного образования, на территории района находятся два крупных вуза Восточной Сибири — Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления (свыше 15 тысяч студентов всех форм обучения), и Восточно-Сибирский государственный институт культуры.

Особенностью Октябрьского района является то, что здесь сосредоточены крупнейшие лечебные учреждения Бурятии — республиканская и инфекционная больницы, онкологический диспансер, больница скорой медицинской помощи (БСМП), госпиталь для ветеранов, два родильных дома.

По территории района проходит Транссибирская железнодорожная магистраль и начинается южная ветка Восточно-Сибирской железной дороги (линия Улан-Удэ — Наушки), ведущая в южные районы Бурятии и, далее, в Монголию.

Расположение Октябрьского района на карте города Улан-Удэ



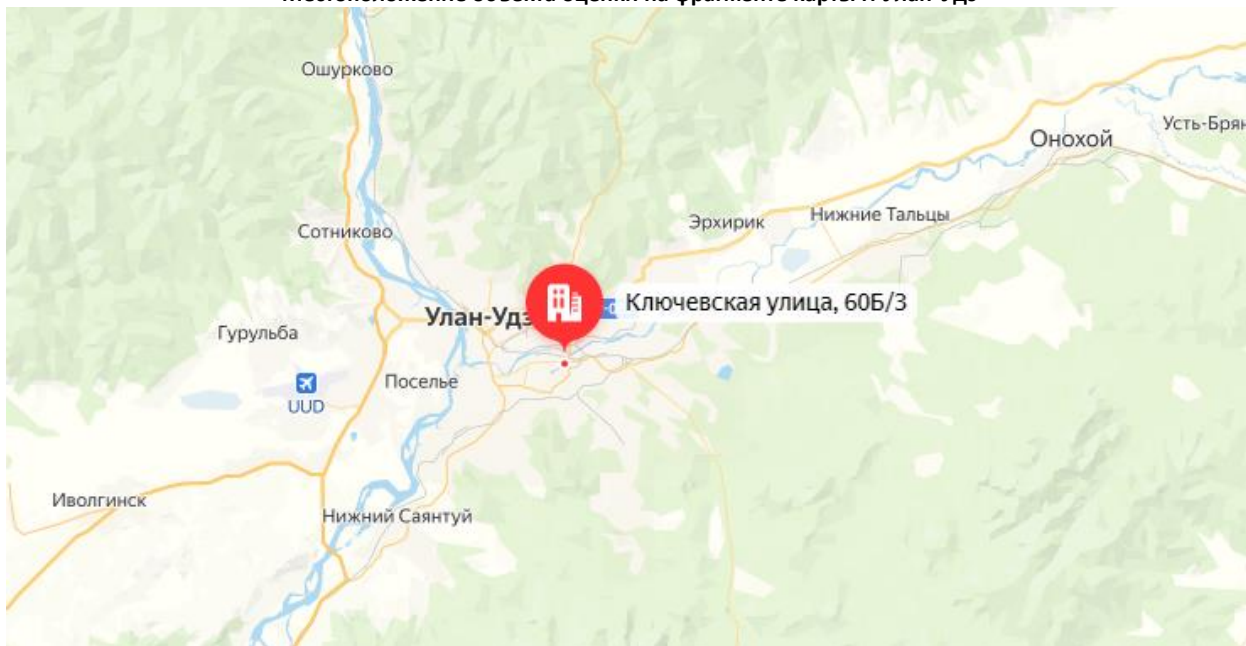
Рисунок 3

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

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.

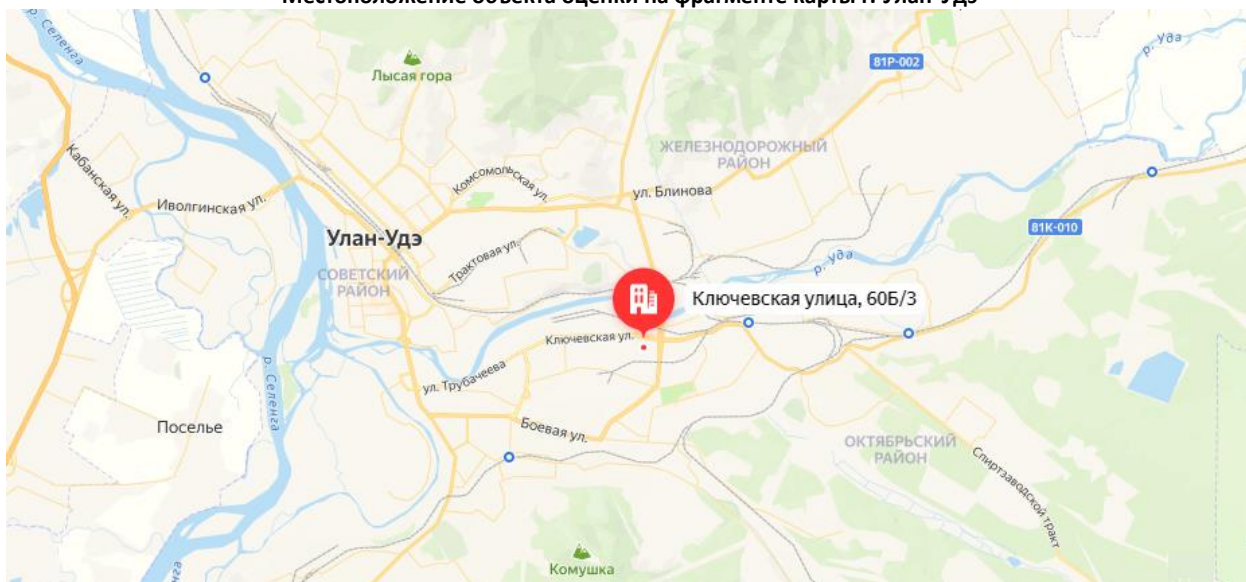
**ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Улан-Удэ**



**Рисунок 1**

**Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Улан-Удэ**



**Рисунок 2**

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

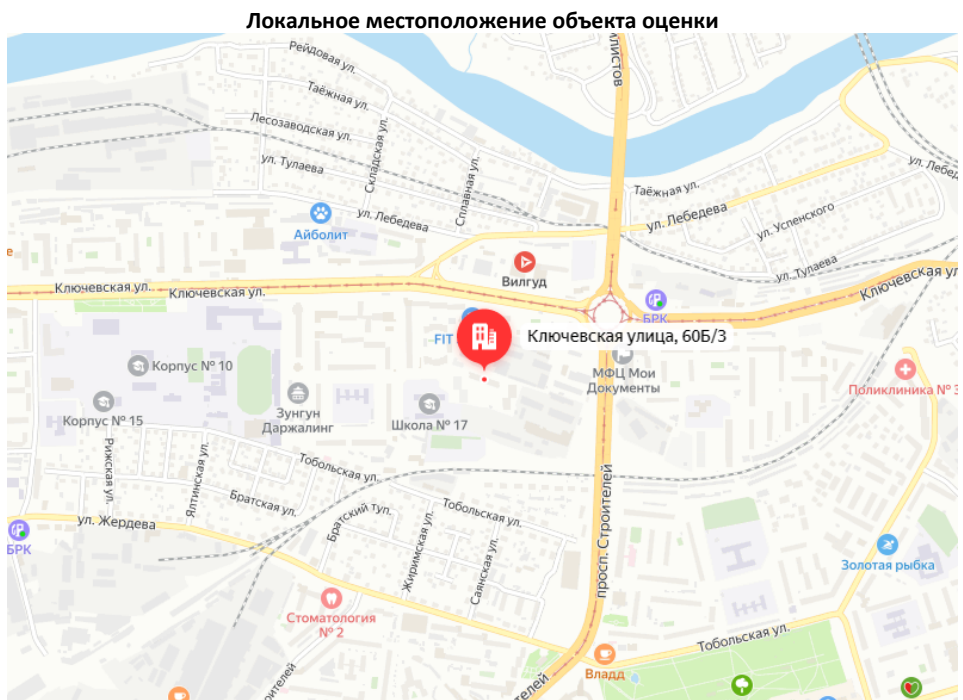


Рисунок 3

Источник: <http://maps.yandex.ru/>



Рисунок 4

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

**Вывод о местоположении:** жилой дом, в котором расположен объект оценки, находится в Октябрьском районе г. Улан-Удэ Республики Бурятия, в обжитом районе г. Улан-Удэ, с выгодным местоположением, удобным доступом относительно объектов инфраструктуры и крупных автомобильных развязок, в транспортной доступности от центра г. Улан-Удэ.

**Таким образом, жилой дом и расположенные в нем квартиры характеризуются выгодным местоположением с точки зрения их инвестиционной привлекательности.**

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

В рамках настоящего раздела Отчета об оценке представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки<sup>8</sup>**

Политические обстоятельства детально не рассматривались.

Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранские компании, которые могут иметь интерес к сделке, имеют возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам).

Оценка осуществляется в условиях высокой неопределенности в связи с событиями общеполитического характера, развивающимися с 24.02.2022, и последующим введением ряда санкций против России со стороны западных государств. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости объекта оценки. Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

Расчеты выполнены на условиях рынка объекта оценки, сложившихся на дату оценки.

При изменении ситуации на рынке объекта оценки после даты оценки итоговая величина стоимости может существенно измениться.

#### **Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране**

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли (сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект) и перспектив развития объекта оценки.

Обзор подготовлен на основе материалов Министерства экономического развития России «О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь 2022 года<sup>9</sup>» и «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2022 года<sup>10</sup>».

---

<sup>8</sup> Источник информации: Методические разъяснения по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов ([https://srosovnet.ru/press/news/040322-2/?utm\\_source=email/](https://srosovnet.ru/press/news/040322-2/?utm_source=email/)).

<sup>9</sup> Источник информации: Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022\\_11\\_02.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022_11_02.pdf) / (Дата публикации 2 ноября 2022 г.)

<sup>10</sup> Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/8d9c321d19a9b5682aab3c35032d3f46/2022\\_10\\_26.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/8d9c321d19a9b5682aab3c35032d3f46/2022_10_26.pdf) / (Дата публикации 26 октября 2022 г.)

### Экономическая активность

По предварительной оценке, Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в помесечном 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%.

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).

#### Показатели деловой активности

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сен.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
<b>Экономическая активность</b>																		
<b>ВВП</b>	-2,0 <sup>1</sup>	-4,4 <sup>1</sup>	-5,0	-4,0 <sup>1</sup>	-4,3 <sup>1</sup>	-4,1	-5,0 <sup>1</sup>	-4,5 <sup>1</sup>	-2,7 <sup>1</sup>	3,5	1,4 <sup>1</sup>	4,2 <sup>1</sup>	5,7 <sup>1</sup>	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	5,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4	7,1	-5,4	0,1	0,3
Строительство	5,2	6,6 <sup>1</sup>	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-5,5	-9,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-12,6	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	3,7	1,7	0,6	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,3	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-1,5	-5,5	-7,2	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,4	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	1,9	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	-0,5	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
Индекс потребительских цен	14,3	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4	8,3	6,9	6,0	5,6

Рисунок 17

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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.

Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в помесечном (+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).

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.

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).

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.

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.

### **Промышленное производство**

Индекс промышленного производства в сентябре показал рост на +0,5% относительно августа в основном за счет положительной динамики обрабатывающих производств. В годовом выражении показатель снизился до -3,1% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее, в т.ч. из-за эффекта высокой базы сентября прошлого года.

В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства улучшил динамику относительно 2 квартала 2022 года (-1,3% г/г после -2,5% г/г кварталом ранее).

В отраслях обрабатывающей промышленности в сентябре сохраняется положительная динамика: +0,8% м/м после +2,2% м/м в августе (в годовом выражении – усиление спада до -4,0% г/г после -0,8% г/г в предыдущем месяце).

В отраслевом разрезе прослеживались разнонаправленные тенденции. Как в годовом, так и в месячном выражении пищевая промышленность остается в положительной области (+2,8% м/м после +3,5% м/м в августе). При этом все подотрасли комплекса в сентябре показали улучшение динамики по отношению к аналогичному периоду прошлого года: производство пищевых продуктов (+1,8% г/г после -2,3% г/г в августе), напитков и табачных изделий (+4,1% г/г после +1,5% г/г и -12,2% г/г соответственно).

Машиностроительный комплекс в сентябре по сравнению с августом демонстрирует рост (+9,0% м/м после +14,6% м/м) за счет 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). Однако в годовом выражении падение выпуска наблюдалось в производстве машин и оборудования (-6,8% г/г после роста в +9,1% г/г), электрооборудования (-4,5% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее). При этом производство компьютеров и электроники также показало существенный рост и в годовом выражении (+3,0% г/г после -0,9% г/г).

Кроме того, рост выпуска наблюдается в металлургическом комплексе (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе). Наиболее существенный рост показало производство готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Вместе с тем в годовом выражении наблюдается спад в отраслях металлургической промышленности (-3,1% г/г 26 октября 2022 г. 2 после +7,0% г/г в августе и отрицательной динамики в июне–мае 2022 г.), что также в значительной степени вызвано эффектом высокой базы предыдущего года.

В химической промышленности производство снизилось на -0,8% м/м после +3,8% м/м на фоне отрицательной динамики ряда подотраслей: снизилось производство химических веществ, а также резиновых и пластмассовых изделий на -2,0% м/м и -0,2% м/м соответственно. Исключением стала фармацевтическая промышленность, где высокий темп роста наблюдается, как в месячном (+4,1% м/м), так и в годовом выражении (+11,9% г/г).

Временное восстановление положительной динамики в добыче полезных ископаемых сменилось отрицательной динамикой в сентябре (-1,1% м/м после +0,7% м/м в августе) на фоне ухудшения ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом наблюдался рост в добыче угля (+1,8% м/м). В годовом выражении добывающая отрасль вышла в отрицательную область после трех месяцев роста (-1,8% г/г после +1,0% г/г в августе, +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне).

## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Показатели промышленного производства														
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сен.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,1</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>	<b>8,0</b>	<b>6,4</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>7,3</b>	<b>6,6</b>	<b>7,4</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	-2,5	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,7	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,8	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,7	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>-3,8</b>	<b>-4,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>6,2</b>	<b>10,0</b>	<b>7,3</b>
пищевая промышленность в т.ч.	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	<b>4,4</b>	<b>6,6</b>	<b>4,9</b>
пищевые продукты	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,1	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-11,4	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность в т.ч.	<b>-3,7</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>-6,7</b>	<b>-6,8</b>	<b>-4,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,7</b>	<b>11,0</b>
текстильные изделия	-9,9	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-0,7	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-0,1	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	<b>-1,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-6,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>-8,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,8</b>	<b>2,2</b>	<b>8,1</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4</b>
обработка древесины и производство изделий из нее	-9,6	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,3	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,6	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,5</b>	<b>-10,2</b>	<b>2,9</b>	<b>-5,1</b>	<b>5,5</b>	<b>8,9</b>	<b>3,6</b>
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>янв.-сен.22</b>	<b>IIIкв22</b>	<b>сен.22</b>	<b>авг.22</b>	<b>июл.22</b>	<b>IIкв22</b>	<b>июн.22</b>	<b>май.22</b>	<b>апр.22</b>	<b>Iкв22</b>	<b>мар.22</b>	<b>фев.22</b>	<b>янв.22</b>	<b>2021</b>
<b>химический комплекс</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5,6</b>	<b>9,1</b>	<b>3,4</b>	<b>8,5</b>
химические вещества и химические продукты	-3,2	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	21,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	<b>2,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>-4,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>3,5</b>	<b>11,2</b>	<b>8,1</b>	<b>13,6</b>	<b>12,7</b>	<b>9,2</b>
металлургический комплекс в т.ч.	<b>1,1</b>	<b>3,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>7,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>-8,8</b>	<b>-4,5</b>	<b>3,0</b>	<b>4,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>17,1</b>	<b>3,7</b>
металлургия	0,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,5	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	<b>-7,1</b>	<b>-12,4</b>	<b>-14,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-12,9</b>	<b>-10,6</b>	<b>-13,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>3,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>9,3</b>	<b>14,6</b>	<b>11,5</b>
компьютеры, электроника, оптика	4,6	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-4,1	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,0	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-43,3	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-4,0	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства в т.ч.	<b>-3,0</b>	<b>-10,7</b>	<b>-16,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,6</b>	<b>4,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>6,7</b>	<b>12,3</b>	<b>4,4</b>
мебель	-0,9	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-1,9	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>4,3</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>1,1</b>	<b>7,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-5,5</b>	<b>-10,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>-14,9</b>	<b>-9,2</b>	<b>-15,7</b>	<b>-4,2</b>	<b>-7,5</b>	<b>4,4</b>	<b>8,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>17,8</b>

Рисунок 18

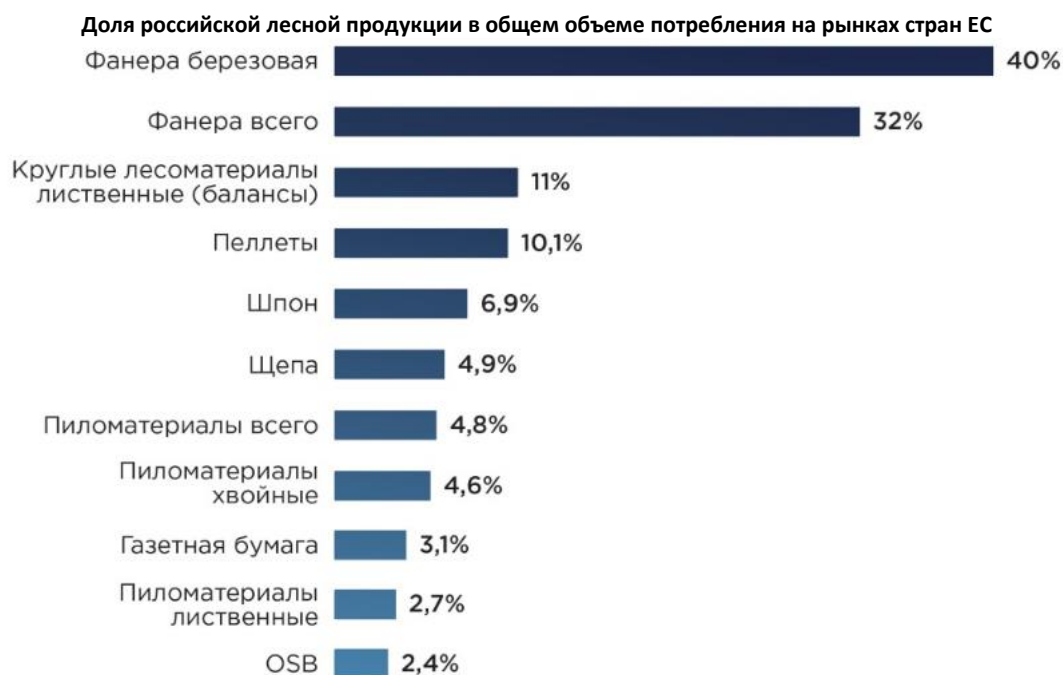
Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда

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

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.





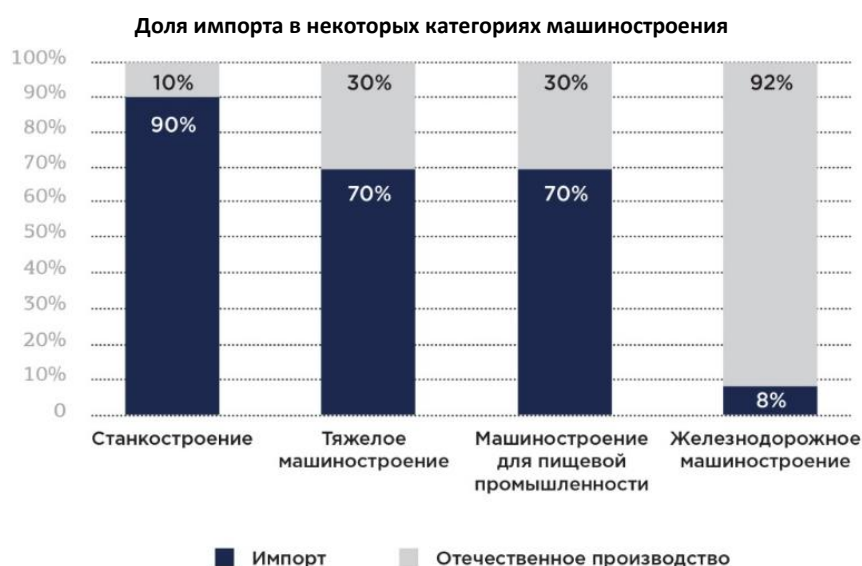
**Рисунок 1**

Источник информации: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/izmeneniya-v-eksporte-i-importe-rf-v-2022-godu-vliyanie-sanktsiy-na-mezhdunarodnuyu-torgovlyu/>

Санкции затронули и сферу металлургического производства. Помимо сокращения объемов экспортируемой продукции на западный рынок, значимым последствием санкций стало сокращение потребления продукции внутри страны.

К тому же дополнительные затраты и трудности связаны с изменением логистических маршрутов — переориентацией на восточный рынок сбыта. Еще весной представители металлургической отрасли подсчитали, что им будет необходимо перенаправить более 4 млн тонн продукции. Ключевыми рынками сбыта могут стать Турция, КНР, страны ЕАЭС и СНГ, Юго-Восточная Азия, Ближний Восток, Африка и Латинская Америка.

По данным Минпромторга, доля импорта в тяжелом машиностроении достигает 60-80%, станкостроении — 90%, машиностроении для пищевой промышленности — 60-80%. Сложности в вагоностроении связаны с уходом с российского рынка производителей кассетных подшипников.



**Рисунок 2**

Источник информации: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/izmeneniya-v-eksporte-i-importe-rf-v-2022-godu-vliyanie-sanktsiy-na-mezhdunarodnuyu-torgovlyu/>

Также стоит отметить, что по итогам года ожидается увеличение объемов экспорта продукции АПК до 40 млрд долларов (в 2021 году показатель равнялся 37,1 млрд). В ближайшее время планируется нарастить поставки в страны Персидского залива, Юго-Восточной Азии и Африки.

Согласно данным таможенной службы КНР, грузооборот между Россией и Китаем за первые семь месяцев 2022 года составил 97,7 млрд долларов, что на 24,4% выше показателей за аналогичный период 2021 года (74,9 млрд долларов). На долю экспорта из Китая в Россию приходится 36,27 млрд долларов, а на долю импорта из России — 61,45 млрд долларов. При чем в январе-июле 2021 года объем экспортируемых из КНР в Россию товаров в денежном выражении равнялся 34,48 млрд долларов (рост в этом году составил + 5,17%), а объем импорта из России — 41 млрд долларов (рост в этом году составил +49,86%).

Грузооборот между РФ и Китаем, по месяцам, млрд долларов

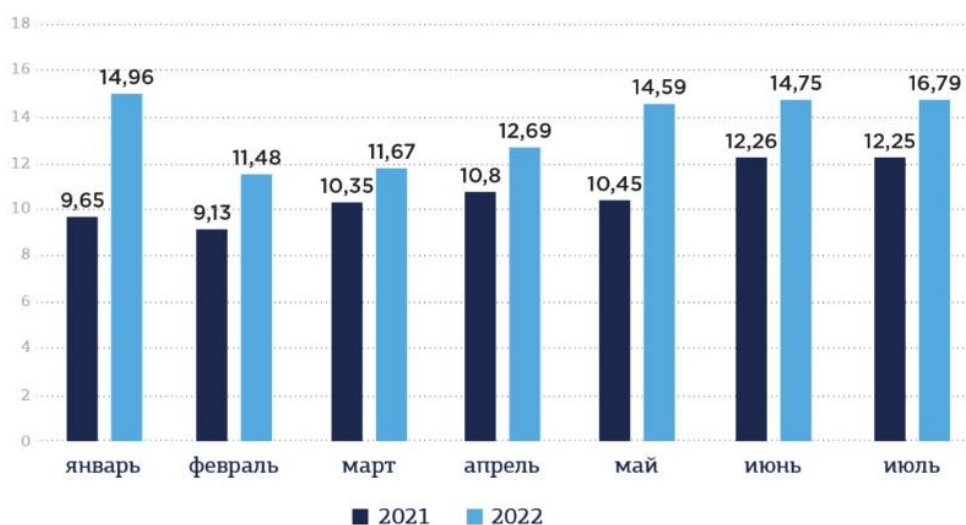


Рисунок 3

Источник информации: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/izmeneniya-v-eksporte-i-importe-rf-v-2022-godu-vliyanie-sanktsiy-na-mezhdunarodnuyu-torgovlyu/>

Начиная с мая 2022 года, Россия стала главным поставщиком нефти в КНР и достигла рекордных за последнее время объемов поставляемой в Китай нефти — 8,42 млн тонн (примерно 1,98 млн баррелей в сутки). В последующие два месяца (июне и июле) Россия удерживает лидирующие позиции, как главный экспортер нефти в КНР, хотя показатели ниже майских: 7,29 млн тонн в июне и 7,15 млн тонн в июле (1,68 млн баррелей в сутки). В июле объем российской нефти, отправляемой в Китай, вырос на 7,6% относительно июля прошлого года.

Что касается СПГ, то за первое полугодие текущего года Россия нарастила объем поставок в Китай на 28,7% (относительно аналогичного периода 2021 года) — до 2,35 млн тонн. В общей сложности импорт СПГ из России в денежном выражении достиг отметки в 2,15 млрд долларов, что почти в три раза больше прошлогодних показателей.

По заявлению Министра экономического развития РФ Максима Решетникова, параллельный импорт будет продлен и на 2023 год.<sup>12</sup>

Основные финансовые санкции, введенные после 22 февраля 2022 года, связаны с ограничениями для банковского сектора, а также Банка России. Вероятно, самой значимой из них является заморозка в западных странах золотовалютных резервов Банка России — всего под санкции попало около 300 млрд долларов, что оценивается примерно в половину от общей суммы ЗВР.

Также крупнейшие российские банки были решением ЕС отключены от системы быстрых международных переводов SWIFT, а для других банков значительно выросло время проверки

<sup>12</sup> Источник информации: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/izmeneniya-v-eksporte-i-importe-rf-v-2022-godu-vliyanie-sanktsiy-na-mezhdunarodnuyu-torgovlyu/>.

переводов, в связи с чем они добровольно перестали пользоваться системой или ввели ограничения на суммы переводов.

Для стабилизации экономической ситуации правительство и Банк России в марте ввели ряд серьезных ограничений на торговлю акциями и валютой (часть из них была снята или ослаблена в последующие месяцы), которые являются своего рода антисанкциями. Среди сохраняющихся мер стоит выделить ограничение на снятие валюты с банковских счетов (не более 10 тыс. долларов) и запрет на торговлю акциями для резидентов недружественных стран.

Замедление темпов экономического роста в 2022 году, по всей видимости, не будет настолько значительным, как представлялось в марте – апреле. Банк России в августовском среднесрочном прогнозе скорректировал ожидаемый экономический рост – падение на 8–10% заменил на 4–6%, правда, спрогнозировал более существенное снижение в 2023-м и более медленное восстановление в 2024 году.

Санкции в экспорте, импорте, банковских транзакциях, окончание сотрудничества с западными контрагентами неизбежно приводят к ограничению возможностей в производстве, реализации товаров. В свою очередь это ведет к снижению качества или повышению цены товаров и услуг напрямую или косвенно через удорожание или замедление доставки, изменение комплектации и т. д.<sup>13</sup>

Положительный эффект возникает для предприятий, которые работают преимущественно на внутренний рынок и используют импортные комплектующие, а также нуждающихся в обновлении оборудования, полагают в ЦБ.

Слабое положительное влияние крепкий рубль оказывает на производство пищевых продуктов, обуви, изделий из кожи, резины, пластмассы и прочих промежуточных несырьевых товаров, а также на розничную торговлю — за счет роста рентабельности при продаже импортных товаров.

После начала спецоперации на Украине курс российской валюты рекордно обвалился и на минимумах опускался до 121 рубля за доллар. К лету рубль постепенно укрепился и в последнее время балансирует в пределах 60–62 за доллар. По прогнозу Минэкономразвития, в декабре российская валюта ослабнет до 66 рублей за доллар. Аналитики допускают ослабление в диапазоне 65–70 рублей за доллар к концу года.<sup>14</sup>

### **Социально-экономическое положение Республики Бурятия за январь-июль 2022 год<sup>15</sup>**

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 113,9 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 102,9 %, обрабатывающих производствах – 119,3 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 123,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,2 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2022 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7 555,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,9 %. На конец июля 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 391,4 тыс. голов (на 2,4 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 154,8 (на 1,3 % меньше), поголовье свиней – 146,7 (на 1,2 % больше), овец и коз – 358,4 (на 4,9 % больше), птицы – 506,3 тыс. голов (на 12,2 % меньше). В январе – июле 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 26,0 тыс. тонн, что на 1,2 % меньше уровня предыдущего года, молока – 55,0 тыс. тонн (снижение на 6,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 6,9 % меньше).

---

<sup>13</sup> Источник информации: [https://raexpert.ru/researches/sancinomics\\_2022/](https://raexpert.ru/researches/sancinomics_2022/).

<sup>14</sup> Источник [https://burstat.gks.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2022-09/01/01-01-01\\_202207.pdf/](https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2022-09/01/01-01-01_202207.pdf/).

<sup>15</sup> Источник информации: <https://ru.tradingeconomics.com/bulgaria/indicators> (данные 2022 года).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2022 года составил 16937,5 млн. рублей или 152,9 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2021 года. В январе – июле 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 1653 жилых дома (2 124 квартиры) общей площадью 185,7 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 5,2 %. Оборот розничной торговли в январе – июле 2022 года составил 144,6 млрд. рублей или 99,3 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2021 года.

Индекс потребительских цен в июле 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,9 %, в том числе на продовольственные товары – 112,0 %, непродовольственные товары – 113,3 %, услуги – 108,7 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58 345 рублей, что больше на 19,5 % по сравнению с июнем 2021 года.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 102,0 % к уровню июня 2021 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2022 года составила 24,6 млн. рублей.

Задолженность по заработной плате по сравнению с 1 августа 2021 года уменьшилась на 4,9 %, по сравнению с 1 июля 2022 года – увеличилась на 1,4 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года.

В январе – июне 2022 года в республике родилось 5 449 человек, умерло – 6 429, естественная убыль населения составила 980 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,5 %) и увеличение числа умерших (на 3,2 %).

Индекс промышленного производства в июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 106,6 %, в январе – июле 2022 года – 113,9 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам промышленной деятельности за январь – июль 2022 года составил 142 776,0 млн. рублей и увеличился по сравнению с январем – июлем 2021 года в действующих ценах на 39,3 %.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 105,1 %, в январе – июле 2022 года – 102,9 %.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 103,9 %, в январе – июле 2022 года – 119,3 %.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (раздел D) в июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 130,6 %, в январе – июле 2022 года – 123,6 %.

В январе – июне 2022 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил +41070,4 млн. рублей (117 организаций получили прибыль в размере 44231,5 млн. рублей, 62 организации имели убыток на сумму 3161,1 млн. рублей).

Таким образом, в экономике Республики Бурятия, регионе и области расположения объекта оценки к дате оценки сложилась ситуация действия разнонаправленных факторов, влияющих на уровень цен в исследуемом сегменте рынка прямо или опосредованно.

## **8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Объект оценки – жилые помещения (квартиры), расположенные в жилом доме. Далее анализируется рынок жилой недвижимости Республики Бурятия.

## **8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Республике Бурятия по состоянию на ноябрь 2022 года<sup>16</sup>**

В сентябре 2022 года, по данным Объединенного кредитного бюро (ОКБ), объем выдачи новых ипотечных кредитов в Бурятии по сравнению с предыдущим месяцем упал на 3,8%, тогда как с лета он непрерывно рос. В сентябре нынешнего года банками выдано жителям Бурятии 2 339 млн рублей, тогда как месяцем ранее – 2 465 млн рублей. Средний размер ипотеки упал сразу на 8,6% по сравнению с августом - с 3 337 тыс. рублей до 3 086 тыс. рублей.

Сентябрь в Бурятии традиционно считается неплохим месяцем для продаж, особенно вторая половина месяца, когда покупатели возвращаются из отпусков и утрясают проблемы с подготовкой детей к школе. Этот месяц, судя по динамике продаж рынка новостроек и вторичного жилья, мог быть если не рекордным, то неплохим для участников рынка недвижимости. Однако последняя неделя сентября не только в Бурятии, но и по всей стране обвалила рынок. По данным «Циан.Аналитика», в стране примерно на 25% снизился спрос на недвижимость.

Объявленная частичная мобилизация резко поменяла приоритеты населения - семьи мобилизованных предпочли брать не ипотечные, а потребительские кредиты на покупку экипировки. Причем часть довольно активных, образованных молодых мужчин вообще уехала из Бурятии за границу.

Мобилизация сильно скорректировала планы покупателей, но между тем значительного снижения цен в республике пока не наблюдается. Несколько выросло число тех, кто идет на снижение первоначальной цены на 100 - 200 тыс. рублей, в некоторых случаях и больше, но пока психологически покупатели не готовы идти на существенный дисконт.

Для того, чтобы тенденция снижения цен приняла повсеместный характер, необходимо, чтобы продавцы пришли к осознанию - период роста цен закончился. Когда пройдет временный ажиотаж с квартирами в связи с ростом числа уезжающих, наступит стадия принятия того, что рынок недвижимости встал и сделок совершается слишком мало.

Этот этап продлится около двух месяцев, а к Новому году мы увидим новую тенденцию последних лет на рынке - повсеместное снижение стоимости жилья.

То, что рынок недвижимости в Улан-Удэ будет скорректирован в пользу снижения цен, соглашаются многие. Причем процесс начался задолго до мобилизационного этапа.

По данным риелторских компаний цены на вторичном рынке Улан-Удэ на отдельные квартиры за год уже упали примерно на 20%. Это касается старого жилого благоустроенного фонда, например, трехкомнатные «хрущевки» снизились в цене от 5,6 млн рублей до 4,5 млн рублей. Что касается жилья «нулевых» годов постройки в хорошем состоянии, то оно в цене не падает.

По мнению экспертов, пока рынок будет стагнировать. А окончательный его разворот начнется не в этом году. Поскольку в Бурятии эти процессы традиционно идут очень медленно - судя по прошлым кризисам, для этого необходимо было около года. Впрочем, все будет зависеть от многих факторов, например, насколько ухудшится ситуация с кредитованием населения и доходами в 2023 году. Пока же иллюзий в этом направлении становится все меньше – геополитика, безусловно, негативно влияет и продолжит воздействие на общую и без того сложную экономическую ситуацию в стране.

Тем временем данные статистики говорят об обратном. Пока в республике цены на жилье даже не думают падать. Более того, в третьем квартале 2022 года по отношению к четвертому

---

<sup>16</sup> Источник информации: <https://gazeta-n1.ru/news/society/116590/>; <https://ulan-ude.restate.ru/graph/>.



## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

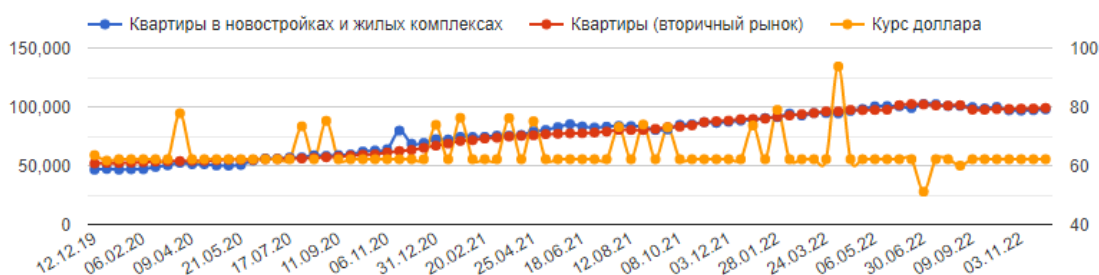
кварталу 2021 года цены на первичном рынке жилья увеличились на 11,5%, а на вторичном рынке – на 8%.

По данным Бурятстата, средняя цена одного квадратного метра квартир на первичном рынке жилья составляет 83 945 рублей, на вторичном рынке – 84 163 рубля.

На рисунке ниже представлен график изменения цен продажи квартир вторичного рынка в г. Улан-Удэ, размещенный на сайте «Цифровой платформы Restate».

**Цена продажи квартир в Улан-Удэ в период с 2019 года**

Рассчитываем по параметрам: Улан-Удэ. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>

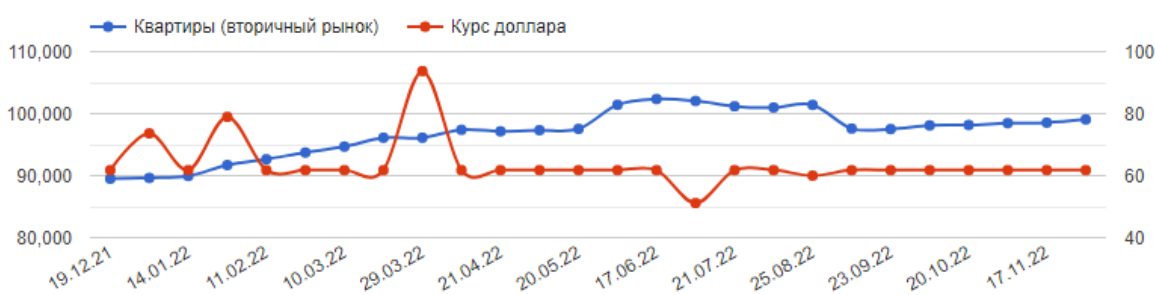


**Рисунок 3**

Источник информации: <https://ulan-ude.restate.ru/graph/>

**Цена продажи квартир в Улан-Удэ за 2022 год**

Рассчитываем по параметрам: Улан-Удэ. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



**Рисунок 3**

Источник информации: <https://ulan-ude.restate.ru/graph/>

Согласно данным источника, постепенное повышение цен наблюдалось на протяжении всего постпандемийного периода, как на первичное, так и на вторичное жилье. Резкий скачок цен произошел в июне 2022, как результат политических изменений. В сентябре произошло падение цен до уровня цен начала года. На протяжении осени наблюдается плавное повышение цен. На дату оценки стоимость одного квадратного метра вторичного жилья в г. Улан-Удэ составляет чуть менее 100 000 руб./м<sup>2</sup>.

### 8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки.

Ценовые ориентиры определены на основании анализа предложений о продаже квартир в районе расположения объекта оценки.

Результаты анализа проведены в таблицах ниже.

**Таблица 9**

**Анализ цен предложений на квартиры в районе расположения объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Кол-во комнат	Местоположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб.	Источник информации
1	Квартира	2	Бурятия респ.,	61,2	5 950 000	97 222	<a href="https://ulan-">https://ulan-</a>

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

№ п/п	Наименование	Кол-во комнат	Местоположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб.	Источник информации
			Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4				ude.cian.ru/sale/flat/279631032/
2	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 52	45	3 950 000	87 778	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/276950528/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/276950528/</a>
3	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4	61,3	6 150 000	100 326	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280347736/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280347736/</a>
4	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 52	45	4 100 000	91 111	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280163634/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280163634/</a>
5	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/3	57,4	5 880 000	102 439	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/278552699/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/278552699/</a>
6	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 72	47,7	4 900 000	102 725	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280847224/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280847224/</a>
7	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 70А	63	7 200 000	114 286	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280234345/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280234345/</a>
8	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 56	46	4 295 000	93 370	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/279618870/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/279618870/</a>
9	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 61	54,2	6 100 000	112 546	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/279942170/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/279942170/</a>
10	Квартира	2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/2	61	7 000 000	114 754	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280289916/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280289916/</a>
<b>Минимальное значение цены предложения</b>						<b>87 778</b>	
<b>Среднее значение цены предложения</b>						<b>101 656</b>	
<b>Максимальное значение цены предложения</b>						<b>114 754</b>	

Источник: указан в таблице

Диапазоны значений данных о ценах сделок и (или) предложений купли-продажи квартир в районе расположения объекта оценки

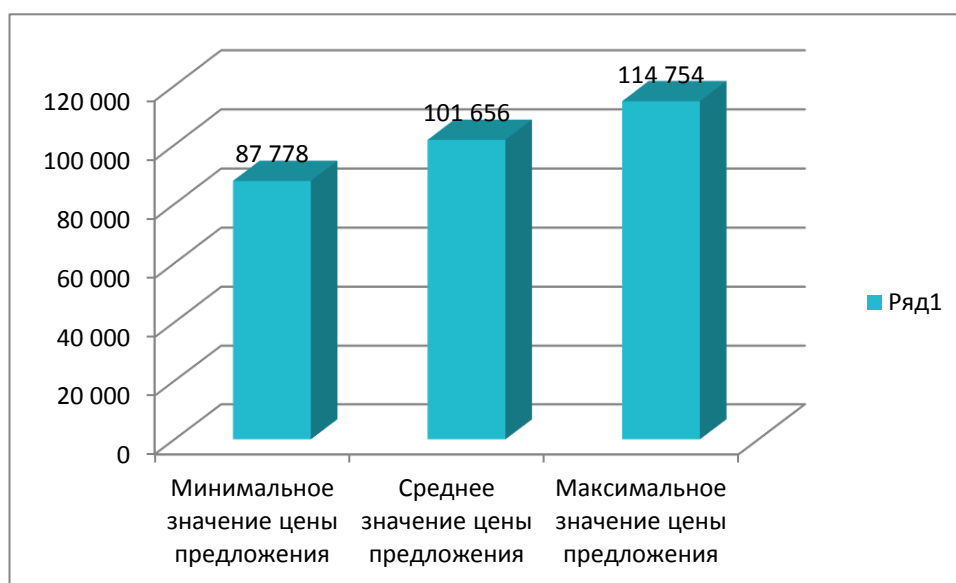


Рисунок 25

Минимальная цена предложения за 1 м<sup>2</sup> составляет 87 778 руб./м<sup>2</sup>, максимальная – 114 754 руб./м<sup>2</sup>. Среднее значение составляет 101 656 руб./м<sup>2</sup> без учета скидки на торг.

### 8.3.2. Основные выводы относительно рынка объекта оценки

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объектов.

Таблица 10

Основные характеристики рынка квартир Республики Бурятия

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	В начале 2022 г. рост цен на квартиры в Республике Бурятия продолжился, хотя и более медленными темпами, чем в конце 2021-го. К ноябрю 2022 произошло снижение цен относительно максимальной точки роста
Спрос	Спрос на жилье снизился с сентября 2022 года в связи с общеполитической ситуацией
Предложение	Предложение несущественно увеличилось
Объем продаж	Данные носят закрытый характер
Емкость рынка	Данные носят закрытый характер
Стоимость продажи	На основе проведенного Оценщиком анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки: Минимальная цена предложения за 1 м <sup>2</sup> составляет 87 778 руб./м <sup>2</sup> , максимальная – 114 754 руб./м <sup>2</sup> . Среднее значение составляет 101 656 руб./м <sup>2</sup> без учета скидки на торг
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Существенный рост цен произошел в июне 2022, снижение в сентябре до прежнего уровня, далее несущественный рост
Ожидания участников рынка	Ожидается стагнация рынка, в течение тогда возможна тенденция к снижению цен

Источник: анализ Оценщика

Основные и релевантные данные, собранные по данным анализа рынка исходя из принципа достаточности, будут использованы Оценщиком в дальнейших расчетах стоимости объекта оценки.

### 8.4. Ценообразующие факторы для жилой недвижимости и обоснование диапазонов их значений

Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости, диапазоны их значений приведены в таблице ниже.

Таблица 11

Ценообразующие факторы и элементы сравнения на рынке жилой недвижимости<sup>17</sup>

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Продажа от собственников (их представителей)
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка на торг – 7%
Дата сделки, дата предложения	Текущая или за период, незначительно отличающийся от даты проведения оценки, что не требует введения корректировки
Условия финансирования и реализации сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки. Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
Местоположение	Центр – дороже, окраины – дешевле
Тип здания	В зависимости от типа здания стоимость квартир в монолитных и кирпичных домах дороже, чем в панельных
Этаж расположения	Расположение квартиры на первом этаже (без соответствующих видовых характеристик) и на последнем этаже снижает ее стоимость.
Общая площадь	При прочих равных условиях цена предложения единицы площади в большом объекте меньше, чем в объекте меньшей площади
Количество и тип санузла	Квартира с одним раздельным санузлом дороже квартиры с одним совмещенным санузлом
Балкон/лоджия	Наличие у квартиры балкона/лоджии увеличивает ее стоимость
Состояние отделки	Стоимость ремонта квартиры зависит от различных факторов: от типа и возраста дома, от количества затрагиваемых при ремонте элементов и прочих факторов. Стоимость за 1 м <sup>2</sup> ремонта квартиры зависит от таких нюансов, как: высота потолков, неровностей и перепадов поверхностей, нестандартные работы, площадь помещения (чем больше – тем дешевле удельные затраты), требований качества материалов и т.д.

Источник: справочники оценщика недвижимости, анализ Оценщика

### 8.5. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

Таблица 12

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные	Источники информации
Данные об аналогах	Портал по продаже недвижимости <a href="https://ulan-ude.cian.ru/">https://ulan-ude.cian.ru/</a>
Корректировка на торг	Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022/">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022/</a> )
Корректировка на площадь	Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на состояние отделки	Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2912-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda/">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2912-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda/</a> )

<sup>17</sup> Расчет значений приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Данные	Источники информации
Корректировка на этаж расположения	Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Лейфера Л.А.

*Источник: указан выше*

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись данные, полученные заказчиком и на основе проведенного анализа рынка жилой недвижимости в г. Улан-Удэ, а также данные открытых источников информации. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), используемое в настоящем Отчете, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано<sup>18</sup>.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

1. **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных способов использования.
2. **Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
3. **Экономическая и финансовая реализуемость:** рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.
4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая специфику объекта оценки, Оценщик счел целесообразным не проводить полный анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, являются юридическая правомочность и физическая возможность. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению – в качестве жилого помещения (квартиры).

---

<sup>18</sup> Источник информации: пункт 13 ФСО №7.

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (основные этапы проведения оценки)**

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки.

В соответствии с пунктом 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- ❖ согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- ❖ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ❖ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ❖ согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- ❖ составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

### **10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки**

1. По тексту Отчета местоположение оцениваемой квартиры приводится в соответствии с предоставленными документами.
2. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является 01.12.2022. В случае необходимости использования в расчетах показателей в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по установленному Банком России обменному курсу на дату оценки или другие соответствующие даты.
3. Все расчеты выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
4. Допускается приведение в расчетах и таблицах округленных значений расчетных величин.
5. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы,

предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

### 10.3. Инспекция объекта оценки

Датой оценки является 01.12.2022. Осмотр объекта оценки не производился. Заказчиком предоставлены фотографии оцениваемых квартир. Оценка проводится в допущении, что состояние оцениваемых квартир на дату оценки соответствует состоянию, представленному на фотографиях.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

### 10.4. Теория оценки

В соответствии с разделом I ФСО V 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.

#### 10.4.1. Затратный подход

**Затратный подход** представляет собой 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.<sup>19</sup>

В соответствии с пунктом 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

В соответствии с ФСО №7 (пункт 24) затратный подход рекомендуется применять:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы<sup>20</sup>:

---

<sup>19</sup> Источник информации: пункт 24 ФСО V.

<sup>20</sup> Источник информации: пункт 26 ФСО V.



- ❖ метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- ❖ метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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 (пункт 27 ФСО V).

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- ❖ полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта (пункт 28 ФСО V).

#### 10.4.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>21</sup>.

В соответствии с пунктом 22б ФСО №7, 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.

В соответствии с пунктом 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные 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) (пункт 6 ФСО V).

Согласно ФСО №7 (пункт 22д), 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 применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих

---

<sup>21</sup> Источник информации: пункт 4 ФСО V.

взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (пункт 22е ФСО №7):

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

Помимо стоимости, сравнительный подход может быть использован для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (пункт 22ж ФСО №7).

### **10.4.3. Доходный подход**

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод<sup>22</sup>.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (пункт 23а ФСО №7).

В соответствии с пунктом 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

---

<sup>22</sup> Источник информации: пункт 11 ФСО V.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (пункт 23б ФСО №7):

- ❖ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (пункт 23в ФСО №7);
- ❖ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (пункт 23г ФСО №7);
- ❖ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (пункт 23д ФСО №7).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (пункт 13 ФСО V).

### **10.4.4. Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ❖ метод математического взвешивания;
- ❖ метод так называемого субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В соответствии с пунктом 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

## **10.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

### **10.5.1. Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов**

Оценщик не считал возможным применять затратный подход к оценке квартир, руководствуясь пунктами 4 и 7 ФСО III и принимая во внимание предполагаемое использование результатов оценки и следующие обстоятельства.

Затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется воспроизводство либо приобретение объекта, являющегося точной копией объекта оценки, или объекта, обеспечивающего равную полезность без существенных дополнительных издержек. Указанный подход позволяет определить стоимость затрат на воспроизводство/замещение. Указанные выше виды стоимости корректируются на износ. Износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации, вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, части зданий. Квартира в многоквартирном доме (также, как и нежилые помещения коммерческого назначения в жилых комплексах) относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на оцениваемые помещения из рыночной стоимости всего многоквартирного дома, в целом, может привести к существенным погрешностям.

**Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.**

### **10.5.2. Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода к оценке и его методов**

Сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения стоимости его замещения объектом аналогичной полезности. Поскольку методы сравнительного подхода основаны на реальных сделках, в которых достигнут компромисс между ценой покупателя и ценой продавца, на развитом рынке справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, является наилучшей. Поскольку в действительности рынки не являются совершенными, и значительный объем информации о сделках не раскрывается, на практике методы сравнительного подхода иногда дают погрешность в оценке конкретного объекта.

В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок.

**Таким образом, проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже объектов жилой недвижимости (Квартиры) в районе расположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения сравнительного подхода. Объема доступной рыночной информации об объектах-аналогах достаточно для реализации метода количественных корректировок. Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объектов оценки используется метод количественных корректировок (тождественен методу сравнения продаж).**

### **10.5.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов**

Пункт 12 ФСО V определяет, что применение доходного подхода возможно и целесообразно, когда учтена способность объекта приносить доход, где значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, а также учтена степень неопределенности будущих доходов, где значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта.

Согласно пункту 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В общем случае доходный подход представляет собой процедуру оценки исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно пункту 23 ФСО №7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Основным мотивом покупки жилой недвижимости является проживание в ней людей. Исключение составляют так называемые «элитные» квартиры, которые часто покупаются исключительно с целью последующей сдачи в аренду и получения регулярного дохода в виде арендной платы.

Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставках аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход не применялся при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

### **10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода**

В соответствии с пунктом 22 ФСО №7 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.

Метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), выбранный Оценщиком для расчета стоимости оцениваемой квартиры, предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение единицы сравнения – сложившегося на рассматриваемом рынке типичного удельного показателя стоимости, например, цены или арендной платы за единицу площади жилого помещения (Квартира);
- ❖ определение ценообразующих факторов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- ❖ выявление характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого помещения (Квартира) по каждому из элементов сравнения;
- ❖ определение величины корректировки цены каждого из аналогов, соответствующей характеру и степени его отличия от оцениваемого помещения (Квартира) по каждому из элементов сравнения;

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

- ❖ расчет скорректированной цены каждого аналога с учетом сглаживания его отличий от оцениваемого помещения (Квартира);
- ❖ расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения (Квартира) как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы – свойства объектов сравнения и характеристики сделок с ними, изменение которых может существенно влиять на цены объектов на рынке.

Элементы, обычно используемые для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или предлагаемые на рынке для их совершения, указаны в пункте 22 ФСО №7. Выявленные при сопоставлении по этим элементам различия между объектом-аналогом и объектом оценки используются для формирования корректировок к цене аналога с целью приведения ее к цене «как объекта оценки».

В результате внесения корректировок правленные удельные цены (единицы сравнения) аналогов должны сближаться друг с другом. Однако совпадение скорректированных цен не может быть достигнуто не только из-за погрешностей определения состава и величин корректировок, но, главным образом, из-за наличия на рынке существенного разброса цен на одинаковые товары (объекты, активы).

Величины корректировок цен (удельных цен), как правило, определяются следующими способами:

- ❖ с использованием открытых данных о зависимостях средней удельной цены аналогичных объектов от рассматриваемого фактора на основе ранее проведенных статистических исследований рынка;
- ❖ корреляционно-регрессионным анализом связи между значениями единицей сравнения (удельной цены) и рассматриваемого фактора (элемента сравнения) на основе располагаемой оценщиком рыночной информации;
- ❖ определением затрат (с учетом их вклада в стоимость), связанных с устранением разницы в уровнях фактора, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- ❖ капитализацией разницы в доходах (с учетом ее вклада в стоимость), связанных с разницей в уровнях фактора, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- ❖ обработкой мнений привлекаемых экспертов (операторов рынка) или использованием результатов подобной обработки в рамках специальных опросов (справочников).

Парное сопоставление цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определение величины корректировки на этой базе, в силу известных ошибок (до сотен процентов) таких расчетов, может применяться лишь в совокупности с другими способами определения корректировок.

Таким образом, в настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом количественных корректировок (сравнения продаж) с использованием предложений к продаже аналогичных объектов недвижимости<sup>23</sup>.

### **10.5.1. Выбор единицы сравнения**

В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использовать цену кубического метра. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы площади жилища или квартиры. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара или акра либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар или на акр. Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они

---

<sup>23</sup> В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке.

В рамках настоящей оценки в качестве единицы сравнения принят удельный показатель стоимости объекта оценки – руб./м<sup>2</sup>, как наиболее типичный показатель на рынке жилой недвижимости. Оценщик отказывается от использования других единиц сравнения, так как они реже используются участниками рынка или являются кратными выбранной единице сравнения.

### 10.5.2. Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения жилой недвижимости из баз данных по коммерческой недвижимости, в том числе: <https://ulan-ude.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>. Общий объем объектов, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил 10 единиц (Таблица «Анализ цен предложений на квартиры в районе расположения объекта оценки» раздела 8.3.1. настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Оцениваемые квартиры, входящие в состав объекта оценки, отличаются друг от друга только по параметрам «площадь» и «этаж расположения». В связи с этим сначала будет рассчитана стоимость «базового» объекта, после чего стоимость базового объекта будет скорректирована по имеющимся различиям для остальных объектов.

В качестве базового объекта Оценщиком выбрана квартира №66 с кадастровым номером 03:24:032701:2612, общей площадью 57,8 м<sup>2</sup>, расположенная на 15 этаже.

Для расчета Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым жилым помещением (Квартира), 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 признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 13

Краткая характеристика объектов-аналогов  
и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах<sup>24</sup>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата предложения	01.12.2022	01.12.2022	01.12.2022	01.12.2022
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Количество комнат	2	2	2	2
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/3
Месторасположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, район Октябрьский	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, район Октябрьский	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, район Октябрьский	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, район Октябрьский
Название жилого комплекса	ЖК "Ангара-2"	ЖК "Ангара-2"	ЖК "Ангара-2"	ЖК "Ангара-2"
Общая площадь, м <sup>2</sup>	57,8	61,2	61,3	57,4
Этаж	15	7	8	15
Материал стен дома	16-этажный многоквартирный	16-этажный многоквартирный	16-этажный многоквартирный	16-этажный многоквартирный

<sup>24</sup> Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

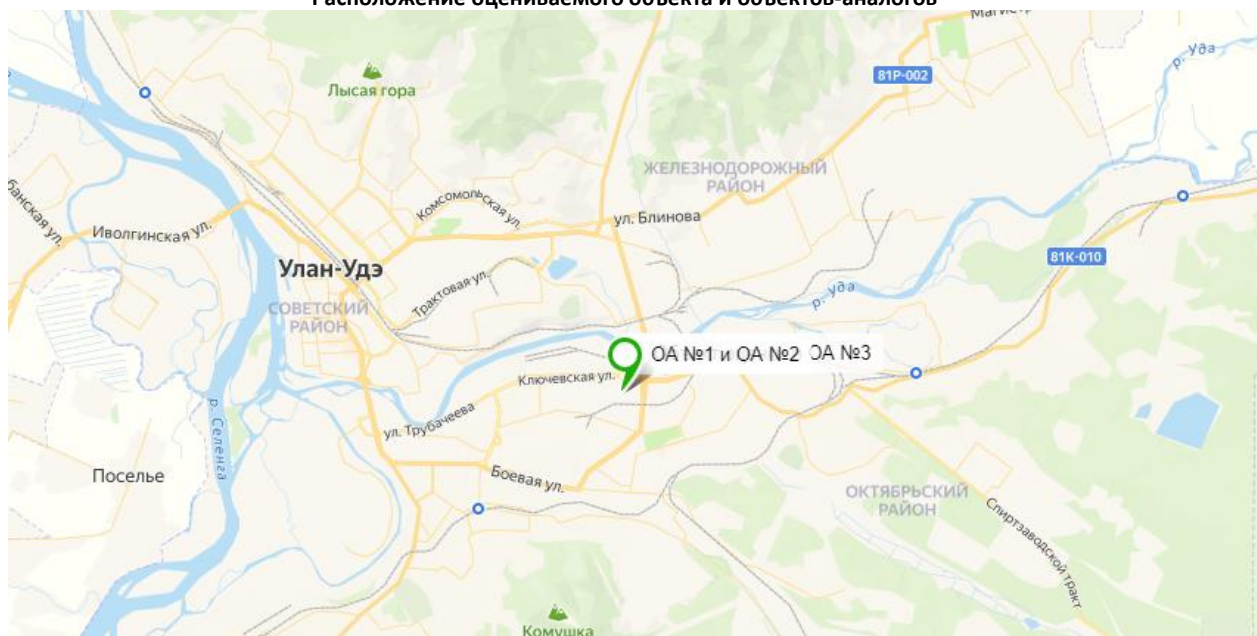
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	жилой дом, монолитный/блочный	жилой дом, монолитный/блочный	жилой дом, монолитный/блочный	жилой дом, монолитный/блочный
Год постройки	2016	2022 (Построен, сдан)	2022 (Построен, сдан)	2016
Площадь кухни	н/д	11,6	11,6	15
Наличие балкона	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие и тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Цена предложения, руб.		5 950 000	6 150 000	5 880 000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		97 222	100 326	102 439
Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Частично под чистовую отделку
Источник информации		<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/279631032/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/279631032/</a>	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280347736/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280347736/</a>	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/278552699/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/278552699/</a>
Контактный телефон		+7 983 450-38-70	+7 983 430-08-44	+7 983 630-26-47

Источник: принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету

На рисунке ниже представлено расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Улан-Удэ.

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов<sup>25</sup>



<sup>25</sup> На рисунке объекты-аналоги №1-5 обозначены соответствующими цифрами.



## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

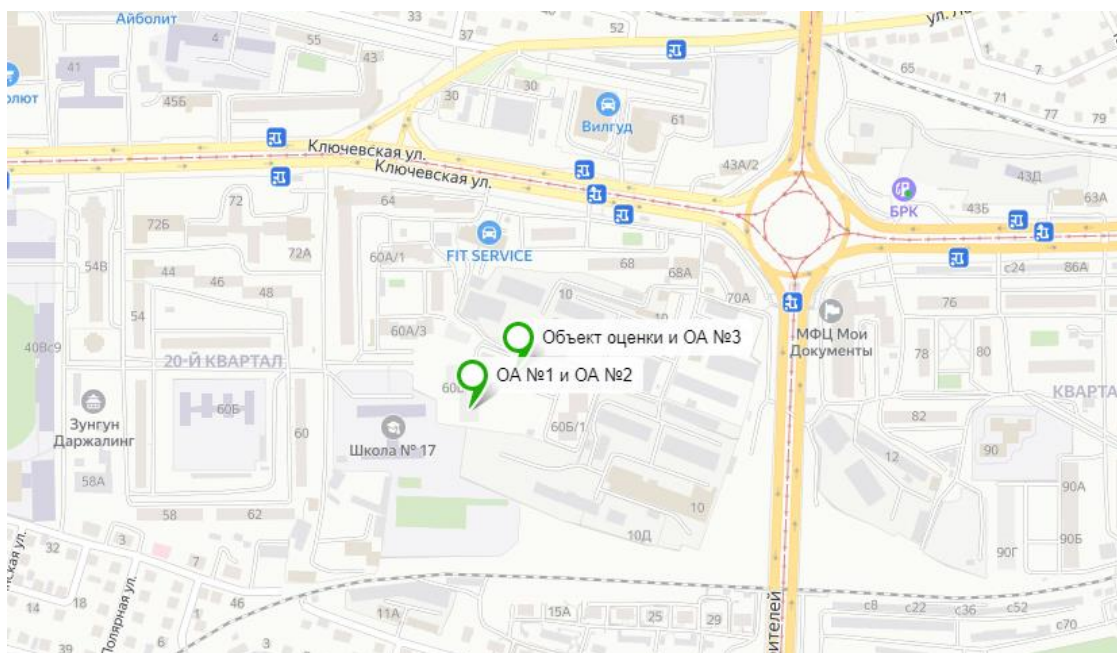


Рисунок 26

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

### 10.5.3. Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- ❖ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ❖ финансовые условия;
- ❖ условия продажи;
- ❖ снижение цены в процессе торгов;
- ❖ дата предложения/дата продажи;
- ❖ местоположение;
- ❖ тип постройки;
- ❖ площадь объекта;
- ❖ этаж;
- ❖ количество комнат;
- ❖ тип санузла;
- ❖ наличие летних помещений;
- ❖ состояние отделки.

### 10.5.4. Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между рассматриваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набором прав). Право требования и право собственности имеют различную стоимость.

Согласно описанию подобранных объектов-аналогов, продажа указанных объектов на рынке будет сопровождаться передачей права собственности на них, что не требует введения указанной корректировки. Корректировка составит 0%.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Корректировка на условия продажи

Условия продажи всех объектов-аналогов типичные, то есть не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца.

Корректировка на торг определялась на основании статистических данных корректировок квартир по состоянию на 01.10.2022 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>).

**Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2022**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,90	0,87
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,81	0,92	0,88	0,90	0,88	0,85
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

### **Рисунок 5**

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022/>.

Согласно данным источника информации, скидка на торг для квартир вторичного рынка площадью до 70 м<sup>2</sup>, расположенных в городах группы Б, составляет в среднем 7%.

Таким образом, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов составит 7% со знаком «минус».

### Корректировка на дату предложения/дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в соседних домах в непосредственной близости друг от друга, ввод корректировки не требуется.

### Корректировка тип постройки

Одним из основных ценообразующих факторов является тип здания, в котором находится объект оценки. Объекты аналоги и объект оценки находятся в 16-этажных монолитных многоквартирных жилых домах, входящих в состав одного жилого комплекса «Ангара-2». Внесение корректировки не требуется.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Корректировка на площадь

Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи 1 м<sup>2</sup> квартир разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади квартиры стоимость 1 м<sup>2</sup> уменьшается.

Необходимость внесения корректировки на площадь определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2022 «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 170, Рис. 32).

#### Диаграмма зависимости от площади

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

### График зависимости стоимости квартир, расположенных в городах с населением менее миллиона человек, от площади объекта (кв.м)



Рис. 32<sup>22</sup>

#### Рисунок 6

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 170, Рис. 32)

Согласно приведенной выше диаграмме, формула имеет следующий вид:

$$C = 1,247 * x^{(-0,081)}$$

где:

C – стоимость объекта, руб./м<sup>2</sup>;  
x – общая площадь, м<sup>2</sup>.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\text{п}} = \left( \frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} \right) \times 100\% ,$$

где:

K<sub>п</sub> – размер корректировки на общую площадь помещения;

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

$C_{00}$  – расчетное значение относительной стоимости помещений объекта оценки;  
 $C_{0a}$  – расчетное значение относительной стоимости помещений объекта-аналога.

Таблица 14

Расчет корректировки на площадь «базового» объекта оценки

Наименование показателя	«Эталонный» объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	57,8	61,2	61,3	57,4
Расчетное значение относительной стоимости	0,898	0,894	0,893	0,898
Корректировка, %		0,45	0,56	0,00

Источник: расчет Оценщика

Аналогично был проведен расчет корректировки на площадь для всех объектов, входящих в состав объекта оценки, после расчета удельного показателя стоимости «базового» объекта оценки.

Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость квартиры ее расположение на том или ином этаже многоквартирного дома. «Базовый» объект оценки и все объекты-аналоги находятся на средних этажах. Ввод корректировки не требуется.

Корректировка на количество комнат

На рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда наличие комнат существенно влияет на стоимость объекта. Все объекты имеют равное количество комнат.

Корректировка на наличие и тип санузла

Корректировка учитывает тип и количество санузлов в квартире. У объекта-оценки и объектов аналогов отдельный санузел, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие летних помещений

На рынке жилой недвижимости квартиры с балконом (лоджией) являются более предпочтительными, чем квартиры без балкона или лоджии. Объект оценки и объекты-аналоги имеют летние помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 находятся в состоянии «без отделки», Объект-аналог №3 в состоянии «частично под чистовую отделку».

Корректировка определялась на основании статистических данных корректировок квартир по состоянию на 01.10.2022 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>).

# ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 14.10.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.  
К расчету приняты рыночные цены предложенный пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов **СтатРиент** на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	0,87

**Рисунок 7**

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2912-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda/>.

Согласно данным источника информации и информации об аналоге №3 для расчета корректировки объекту оценки присвоен коэффициент 0,87, объекту-аналогу – коэффициент 0,93.

Таким образом, корректировка по данному фактору для объекта-аналога №3 составит 6,45% со знаком «минус»  $(= (0,87/0,93-1)*100)$ .

## Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

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

где:

- SA** – сумма корректировок по всем аналогам;
- S1...n** – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S1** – сумма корректировок 1-го аналога;
- S2** – сумма корректировок 2-го аналога;
- Sn** – сумма корректировок n-ого аналога.

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

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета стоимости оцениваемого объекта методом количественных корректировок сравнительного подхода.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**10.5.5. Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом количественных корректировок**

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как оцениваемому объекту».

Таблица 15

Расчет стоимости объекта оценки методом количественных корректировок сравнительного подхода

Элемент сравнения	«Базовый» Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб. / м <sup>2</sup>		97 222	100 326	102 439
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		97 222	100 326	102 439
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		97 222	100 326	102 439
Условия продажи	Свободные	Свободные	Свободные	Свободные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		97 222	100 326	102 439
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 416	93 303	95 268
Дата предложения/дата продажи	01.12.2022	01.12.2022	01.12.2022	01.12.2022
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 416	93 303	95 268
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/3
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 416	93 303	95 268
Тип дома	16-этажный многоквартирный жилой дом, монолитный/блочный	16-этажный многоквартирный жилой дом, монолитный/блочный	16-этажный многоквартирный жилой дом, монолитный/блочный	16-этажный многоквартирный жилой дом, монолитный/блочный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 416	93 303	95 268
Год постройки	2016	2022 (Построен, сдан)	2022 (Построен, сдан)	2016
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 416	93 303	95 268

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Элемент сравнения	«Базовый» Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
цена, руб. / м <sup>2</sup>				
<b>Площадь объекта, м<sup>2</sup></b>	<b>57,8</b>	<b>61,2</b>	<b>61,3</b>	<b>57,4</b>
Корректировка, %		0,45	0,56	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 823	93 825	95 268
<b>Этаж</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>15</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 823	93 825	95 268
<b>Количество комнат</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 823	93 825	95 268
<b>Наличие и тип санузла</b>	<b>раздельный</b>	<b>раздельный</b>	<b>раздельный</b>	<b>раздельный</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 823	93 825	95 268
<b>Наличие летних помещений</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 823	93 825	95 268
<b>Состояние отделки</b>	<b>Без отделки</b>	<b>Без отделки</b>	<b>Без отделки</b>	<b>Частично под чистовую отделку</b>
Корректировка, руб.		0,00	0,00	-6,45
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		90 823	93 825	89 123
<b>Вес, %</b>		<b>0,34</b>	<b>0,34</b>	<b>0,32</b>
<b>Расчетная стоимость, руб./м<sup>2</sup></b>	<b>91 300</b>			
<b>Расчетная стоимость (округленно), руб.</b>	<b>5 277 000</b>			

Источник: анализ и расчет Оценщика

Таким образом, удельная стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, принимаемая к расчету, составит 91 300 руб./м<sup>2</sup>.

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации имеет следующий вид:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 2,1%, что ниже уровня допустимого значения (до 33%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная удельная величина рыночной стоимости «базового» объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, составляет 91 300 руб./м<sup>2</sup>.

### 10.6.1. Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными

Исходя из анализа рынка квартир (раздел 8.3.1. настоящего Отчета) диапазон цен предложений 1 м<sup>2</sup> составляет от 87 778 руб./м<sup>2</sup> до 114 754 руб./м<sup>2</sup>. Среднее значение составляет 101 656 руб./м<sup>2</sup>.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 10-и аналогов, представленных встроенными помещениями жилой недвижимости.

В результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке скорректированные значения аналогов находятся в интервале от 89 123 до 93 825 руб./м<sup>2</sup>, итоговое значение стоимости объекта оценки принято в размере 91 300 руб. за м<sup>2</sup>.

Таким образом, полученный результат оценки в рамках сравнительного подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.1. настоящего Отчета).

#### Расчет квартир в составе объекта оценки.

Таким образом, полученный в результате расчета в рамках сравнительного подхода удельный показатель стоимости «базового» объекта составил 91 300 руб./м<sup>2</sup>. Далее это значение будет скорректировано для остальных объектов в составе объекта оценки по различиям в ценообразующих факторах:

- ❖ на общую площадь;
- ❖ на этаж расположения.

Корректировка на площадь вводилась на основании справочника, представленного выше при расчете стоимости «базового» объекта. Алгоритм расчета аналогичен, только в качестве объекта-аналога выступает «базовый» объект оценки.

#### Корректировка на этаж расположения объекта

Размещение квартиры на первых и последних этажах многоэтажных домов оказывает влияние на ее стоимость: как правило, привлекательность подобных объектов несколько ниже за счет объективно существующих факторов, снижающих комфортабельность внешней эксплуатации.

«Базовый» объект оценки и объекты оценки №2, 3, 6, 7 расположены на 14 и 15 этажах (средние этажи), объекты оценки №4, 5 и 8 расположены на 16 этаже (последний этаж). Применительно к ним требуется корректировка по данному фактору.

Корректировка определялась на основании статистических данных Справочника оценщика недвижимости – 2022 «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 175, Таб. 67).

#### Корректировка на этаж расположения

Таблица 67

Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,99	0,95	1,00
2	Санкт-Петербург	0,98	0,94	1,00
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,93	1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,99	0,95	1,00

Рисунок 8

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 175, Таб. 67).



ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С  
ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно данным источника информации, корректировка на этаж расположения для объектов оценки №4, 5 и 8 составит коэффициент 0,99.

Расчет стоимости квартир в составе объекта оценки представлен в таблице ниже.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 16

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во комнат, шт.	Этаж расположения	Общая площадь, м <sup>2</sup>	УПРС «базовый», руб./м <sup>2</sup>	Площадь, Кф	Корректировка на площадь, %	УПРС, руб./м <sup>2</sup>	Корректировка на этаж, Кф	УПРС, руб./м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	1. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66, площадь: 57,8 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2612	2	15	57,8	91 300	0,89774	0,00	91 300	1,00	91 300	5 277 000
2	2. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 140, площадь: 57,5 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2685	2	14	57,5	91 300	0,89812	0,04	91 337	1,00	91 337	5 252 000
3	3. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 141, площадь: 57,6 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2686	2	15	57,6	91 300	0,89799	0,03	91 327	1,00	91 327	5 260 000
4	4. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 146, площадь: 57,6 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2691	2	16	57,6	91 300	0,89799	0,03	91 327	0,99	90 414	5 208 000
5	5. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 150, площадь: 57,5 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2695	2	16	57,5	91 300	0,89812	0,04	91 337	0,99	90 424	5 199 000
6	6. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 215, площадь: 57,1 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2760	2	14	57,1	91 300	0,89863	0,10	91 391	1,00	91 391	5 218 000
7	7. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 220, площадь: 57,2 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2765	2	15	57,2	91 300	0,89850	0,08	91 373	1,00	91 373	5 227 000
8	8. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 225, площадь: 56,9 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2770	2	16	56,9	91 300	0,89888	0,13	91 419	0,99	90 505	5 150 000
<b>Итого:</b>											<b>41 791 000</b>

Источник: расчет Оценщика

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки суммарная расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, составляет:

**41 791 000 руб.**

**(Сорок один миллион семьсот девяносто одна тысяча) рублей.**

**11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ  
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, рыночного (сравнительного) и доходного. На основании информации, имеющейся в распоряжении Оценщика, было установлено, что оценку рыночной стоимости объекта оценки возможно и целесообразно провести с использованием методов рыночного (сравнительного) подхода. **Поскольку в рамках настоящего Отчета применялся только один подход, процедура согласования, а также указание результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, не требуются.** Обоснование выбора метода оценки приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке.

*Таблица 17*

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование объекта	Результат затратного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66, площадь: 57,8 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2612	Не применялся	5 277 000	Не применялся	5 277 000
2. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 140, площадь: 57,5 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2685	Не применялся	5 252 000	Не применялся	5 252 000
3. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 141, площадь: 57,6 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2686	Не применялся	5 260 000	Не применялся	5 260 000
4. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 146, площадь: 57,6 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2691	Не применялся	5 208 000	Не применялся	5 208 000
5. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 150, площадь: 57,5 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2695	Не применялся	5 199 000	Не применялся	5 199 000
6. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 215, площадь: 57,1 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2760	Не применялся	5 218 000	Не применялся	5 218 000
7. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 220, площадь: 57,2 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2765	Не применялся	5 227 000	Не применялся	5 227 000
8. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 225, площадь: 56,9 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 03:24:032701:2770	Не применялся	5 150 000	Не применялся	5 150 000
<b>Итого:</b>				<b>41 791 000</b>

*Источник: расчет Оценщика*

## **12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01.12.2022 округленно составляет:

1. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 66, площадь: 57,8 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2612

**5 277 000 руб.**

**(Пять миллионов двести семьдесят семь тысяч) рублей;**

2. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 140, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2685

**5 252 000 руб.**

**(Пять миллионов двести пятьдесят две тысячи) рублей;**

3. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 141, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2686

**5 260 000 руб.**

**(Пять миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей;**

4. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 146, площадь: 57,6 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2691

**5 208 000 руб.**

**(Пять миллионов двести восемь тысяч) рублей;**

5. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 150, площадь: 57,5 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2695

**5 199 000 руб.**

**(Пять миллионов сто девяносто девять тысяч) рублей;**

6. Жилое помещение (квартира), этаж: 14, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 215, площадь: 57,1 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2760

**5 218 000 руб.**

**(Пять миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей;**

7. Жилое помещение (квартира), этаж: 15, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 220, площадь: 57,2 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2765

**5 227 000 руб.**

**(Пять миллионов двести двадцать семь тысяч) рублей;**

8. Жилое помещение (квартира), этаж: 16, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 60Б/3, кв. 225, площадь: 56,9 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 03:24:032701:2770

**5 150 000 руб.**

**(Пять миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей.**

**Общая стоимость оцениваемых квартир составила:**

**41 791 000 руб.**

**(Сорок один миллион семьсот девяносто одна тысяча) рублей.**

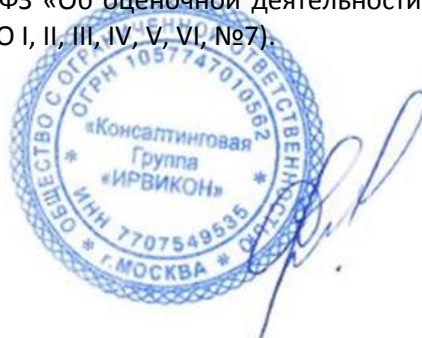
## ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

---

В соответствии с Заданием на оценку Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины справедливой стоимости объекта оценки и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7).

Генеральный директор



С.С. Бирюков

Оценщик

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the appraiser.

М.Ю. Фабричных

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ**

### **Перечень источников внешней информации и нормативных актов**

В рамках проведения настоящей оценки Оценщик использовал следующие основные источники информации.

- ❖ Информация, полученная из внешних источников, в том числе:
  - Минэкономразвития России (Источник: <http://www.economy.gov.ru/>);
  - Росреестр (Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>);
  - Росстат (Источник: <http://www.gks.ru/>);
  - Центральный банк Российской Федерации (Источник: <http://www.cbr.ru/>);
  - База данных о недвижимости «Cian» (<http://cian.ru/>);
  - другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации, предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. К наиболее авторитетным источникам были отнесены в первую очередь государственные органы, специализированные базы данных, а также средства массовой информации, позволяющие установить авторство, а во вторую – данные независимых коммерческих организаций, находящиеся в открытом доступе.

- ❖ Перечень нормативных актов<sup>26</sup>:
  - Гражданский кодекс Российской Федерации;
  - Земельный кодекс Российской Федерации;
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
  - Налоговый кодекс Российской Федерации;
  - Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при оценке недвижимого имущества утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
  - другие нормативно-правовые акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

---

<sup>26</sup> С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

### Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

#### Объект-аналог №1

Недвижимость в Улан-Уде > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Улан-Уде > Октябрьский > Ключевская улица

вчера, 09:26 58 просмотров, 1 за сегодня

### 2-комн. квартира, 61,2 м<sup>2</sup>

в ЖК «Ангара-2», Дом 60Б/4, сдан в 3 кв. 2022  
Бурятия респ., Улан-Уда, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4 На карте

В избранное

Реклама.  
Рекламодатель:  
ПАО Сбербанк, www.sber.ru  
Ген. лицензия Банка России  
№1481 от 11.08.2015  
г. Москва, ул. Вавилова, д.19,  
ОГРН 1027700132165

5 950 000 ₽

97 222 ₽/м<sup>2</sup>

от 47 204 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 983 450-38-70

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

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ПИК ЛС  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Лубсан Ринчинов  
★ 5,0 · 1

ЦИАН. ИПОТЕКА  
Один запрос в 11 банках

История цены

Дата	Цена	Изменение	Комментарий
25 ноя 2022	5 950 000 ₽	+ 540 000 ₽	цены
18 ноя 2022	6 490 000 ₽	- 10 000 ₽	за ипотека
1 ноя 2022	6 500 000 ₽	- 70	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан Узнать >

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

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ПИК ЛС  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Лубсан Ринчинов  
★ 5,0 · 1

ЦИАН. ИПОТЕКА  
Один запрос в 11 банках



# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

**61,2 м<sup>2</sup>** Общая  
**35,7 м<sup>2</sup>** Жилая  
**11,6 м<sup>2</sup>** Кухня  
**7 из 17** Этаж  
**2022** Построен

Арт. 26751048  
Срочная продажа!  
Предлагаем вашему вниманию 2-х комнатную квартиру в новом доме ЖК Ангара 2! Ок

Дом сдан в 3 квартале 2022 года. Квартира крупногабаритная, солнечная окна выходят на Юг и Запад. Два балкона, один из них в остеклении. Кухня просторная 11.6 кв.м., гостиная 21.кв.м., спальня 14.7 кв.м. Лоджия 7 кв.м. Санузел раздельный.

Межкомнатные перегородки кирпичные, обшиты гипсокартоном. Отделка черновая от застройщика

Квартира находится на среднем этаже. 7 этаж из 17. Установлены тепло- электро и водосчетчики.

Один взрослый собственник. Объект без обременений и залогов. Документы готовы к продаже. Звоните!!! Оперативный показ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Поверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

**5 950 000 ₪** ↑  
97 222 ₪/м<sup>2</sup>  
от 47 204 ₪/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 983 450-38-70**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ПИК ЛС**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Лубсан Ринчинов**  
★ 5.0 · 1

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

Фотографии (15) Описание На карте Ипотека Похожие объявления **2-комн. квартира, 61,2 м<sup>2</sup>** [В избранное](#)

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	21-14,7 м <sup>2</sup>
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон, 1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу и двор

**Инфраструктура** [Другие ЖК рядом](#)

Словесская ул. Ключевская ул. Валгуд БРК Построить маршрут Ключевск

30-й КВАРТАЛ Школа № 17 МФЦ Мои документы КВАРТАЛ 20А

**5 950 000 ₪** ↑  
97 222 ₪/м<sup>2</sup>  
от 47 204 ₪/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 983 450-38-70**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ПИК ЛС**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Лубсан Ринчинов**  
★ 5.0 · 1

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

<https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/279631032/>

Объект-аналог №2

Недвижимость в Улан-Удэ > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Улан-Удэ > Октябрьский > Ключевская улица  
вчера, 06:40 19 просмотров, 0 за сегодня

**2-комн. квартира, 61,3 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Ангара-2», Дом 60Б/4, сдан в 3 кв. 2022  
Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4 На карте

В избранное

АККРЕДИТИВЫ  
— биологич. способ расчётов в сделках с недвижимостью

6 150 000 ₽  
100 326 ₽/м<sup>2</sup>  
от 48 790 ₽/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 983 430-08-44**  
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Специалист работает с 04:00 до 16:00  
Напишите ему или позвоните завтра: +79834300844

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Атриум**  
Документы проверены

**циан.ипотека**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,4%

Отзыв о сайте

Недвижимость в Улан-Удэ > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Улан-Удэ > Октябрьский > Ключевская улица  
вчера, 06:40 19 просмотров, 0 за сегодня

**2-комн. квартира, 61,3 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Ангара-2», Дом 60Б/4, сдан в 3 кв. 2022  
Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/4 На карте

В избранное

АККРЕДИТИВЫ  
— биологич. способ расчётов в сделках с недвижимостью

6 150 000 ₽  
100 326 ₽/м<sup>2</sup>  
от 48 790 ₽/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 983 430-08-44**  
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Специалист работает с 04:00 до 16:00  
Напишите ему или позвоните завтра: +79834300844

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Атриум**  
Документы проверены

**циан.ипотека**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,4%

Отзыв о сайте

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

**61,3 м<sup>2</sup>**  
Общая

**11,6 м<sup>2</sup>**  
Кухня

**8 из 16**  
Этаж

**2022**  
Построен

Предлагаем Вашему вниманию 2-комнатную квартиру по ул. Ключевская 60Б/4 в ЖК "Ангара-2".

Дом сдан в эксплуатацию. Квартира в черновом варианте

Инфраструктура. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой - Титан , Абсолют , ВСГУТУ, МФЦ, Школы, детские сады.

Остановки автобусов и трамваев в любую точку города.

Квартира расположена на 8-ом этаже 16-ти этажного монолитного дома.

Общая площадь квартиры 61,3 кв.м. Квартира просторная, кухня площадью 12 кв. м., две изолированные комнаты, раздельный санузел, просторный балкон.

Во дворе подземная парковка, будут возведены десткие и спортивные площадки

Любая форма оплаты: наличные, ипотека, военная ипотека, материнский капитал, мат кап., сертификат.

Без каких-либо долгов и обременений.

=====  
Звоните прямо сейчас!

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.

Звоните с 09 до 22 в любой день.

**6 150 000 ₽**  
100 326 Р/м<sup>2</sup>  
от 48 790 Р/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 983 430-08-44**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Специалист работает с 04:00 до 16:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79834300844

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Атриум**  
Документы проверены

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

Ажурное золотое кольцо

Фотографии (16) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

**Инфраструктура**

Другие ЖК рядом

Построить маршрут

Ключевская ул. Ключевская ул. Школа № 17 МФЦ Мой Документы КВАРТАЛ 20А

**2-комн. квартира, 61,3 м<sup>2</sup>** В избранное

**6 150 000 ₽**  
100 326 Р/м<sup>2</sup>  
от 48 790 Р/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 983 430-08-44**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Специалист работает с 04:00 до 16:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79834300844

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Атриум**  
Документы проверены

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

<https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/280347736/>

Объект-аналог №3

Недвижимость в Улан-Удэ > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Улан-Удэ > Октябрьский > Ключевская улица

вчера, 15:26 63 просмотра, 0 за сегодня

### 2-комн. квартира, 57,4 м<sup>2</sup>

в ЖК «Ангара-2», Дом 60Б/3, сдан в 4 кв. 2016  
Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/3 На карте

В избранное

**АККРЕДИТИВЫ**  
— беззалоговый способ расчетов в сделках с недвижимостью

**5 880 000 Р** ↓  
102 439 Р/м<sup>2</sup>  
от 46 648 Р/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа  
**+7 983 630-26-47**

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

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Владис - Байкальская Гавань**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Александра Сушкеева**

ЦИАН.ИПОТЕКА

---

Недвижимость в Улан-Удэ > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Улан-Удэ > Октябрьский > Ключевская улица

вчера, 15:26 63 просмотра, 0 за сегодня

### 2-комн. квартира, 57,4 м<sup>2</sup>

в ЖК «Ангара-2», Дом 60Б/3, сдан в 4 кв. 2016  
Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 60Б/3 На карте

В избранное

**АККРЕДИТИВЫ**  
— беззалоговый способ расчетов в сделках с недвижимостью

**5 880 000 Р** ↓  
102 439 Р/м<sup>2</sup>  
от 46 648 Р/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа  
**+7 983 630-26-47**

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

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Владис - Байкальская Гавань**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Александра Сушкеева**

ЦИАН.ИПОТЕКА

История цены	Цена	Изменение
14 ноя 2022	5 880 000 Р	- 20 000 Р
28 окт 2022	5 900 000 Р	- 70 000 Р
22 сен 2022	5 970 000 Р	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан **Узнать >**

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

57,4 м<sup>2</sup> Жилая 35 м<sup>2</sup> Кухня 15 м<sup>2</sup> 15 из 16 Этаж 2016 Построен

Код объекта: 492082.  
Продается двухкомнатная квартира в жилом комплексе "Ангара -2", в 20 квартале ул.Ключевская д.60 г/ блок 3. Квартира 15/16 этаже. Общая площадь 57,4 кв.м. Планировка квартиры "распашонка" есть балкон. В квартире надёжная звукоизоляция, частично сделали ремонт, полы подготовлены под укладку ламината, сделана ровная стяжка пола. Вместо гипсокартона в ванной и туалета выложены кирпичные стены. 2 комнаты готовы под чистовую отделку. Для некоторых стен создан интерьер в стиле лофт. Квартира готова к ремонту. Вы можете сделать ремонт на свой вкус, потолки 2,7 метров.  
В подъезде 2 лифта грузовой и пассажирский. Дом расположен не у дороги, а во дворах. Инфраструктура вся рядом школа -17, детский сад, гипермаркет "Титан", "Николаевский" и т.д. Имеется детская площадка и подземный паркинг, автобусные остановки и трамвайные линии все рядом. Обременений на квартиру нет.  
Есть торг, так что звонит. Квартира без ипотеки и залога, задолженности по коммунальным услугам нет, что облегчит вашу покупку.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

Хорошая цена  
**5 880 000 ₹** ↑  
102 439 ₹/м<sup>2</sup>  
от 46 648 ₹/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа  
**+7 983 630-26-47**  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Владис - Байкальская Гавань** ♥  
ВЛАДИС [Документы проверены](#)

РИЕЛТОР  
**Александра Сушкеева**

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Отзыв о сайте **Эта информация**

Фотографии (21) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

2-комн. квартира, 57,4 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

Хорошая цена  
**5 880 000 ₹** ↑  
102 439 ₹/м<sup>2</sup>  
от 46 648 ₹/мес в ипотеку  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа  
**+7 983 630-26-47**  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Владис - Байкальская Гавань** ♥  
ВЛАДИС [Документы проверены](#)

РИЕЛТОР  
**Александра Сушкеева**

**ЦИАН.ИПОТЕКА**

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу и двор

Инфраструктура [Другие ЖК рядом](#)

<https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/278552699/>

**Информация, используемая при определении сегмента домов, в котором расположена оцениваемая квартира**

<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.</p> <p><b>5. Сегментация рынка квартир</b></p> <p><b>5.1. Сегментация по типам (классам) квартир</b></p> <p>В соответствии с концепцией проекта, Справочник, как отмечено выше, разделяется на несколько томов в соответствии с традиционной сегментацией рынка. Данный том посвящен сегменту жилой недвижимости.</p> <p>В данном томе приводятся корректирующие коэффициенты и характеристики рынка для квартир, которые были разделены на более мелкие классы (группы) в соответствии с техническими характеристиками и особенностями. Это существенно расширяет круг объектов, по которым могут быть использованы характеристики и коэффициенты, приведенные в данном томе.</p> <p>Ниже приводится используемая в данном справочнике классификация квартир.</p> <p><b>Квартиры</b></p> <p>1. <b>Старый фонд</b>, в том числе:</p> <p><i>Старый фонд.</i> Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.</p> <p><i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</i> Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к</p> <p style="text-align: center;">48</p>	<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.</p> <p>промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.</p> <p><i>Народные стройки.</i> Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.</p> <p>2. <b>Массовое жилье советской постройки</b>, в том числе:</p> <p><i>Сталинки (полногабитные квартиры).</i> Дома, построенные в период с начала 30-х - конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трехкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.</p> <p><i>Хрущевки.</i> Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие,</p> <p style="text-align: center;">49</p>
<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.</p> <p>лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.</p> <p><i>Брежневки.</i> Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, раздельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.</p> <p><i>Бывшие общежития, коммунальные квартиры.</i> Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего</p> <p style="text-align: center;">50</p>	<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.</p> <p>пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования</p> <p><i>Гостинки (малосемейки).</i> Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подвездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p> <p><i>Стандартная (современная, типовая) планировка.</i> Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир</p> <p style="text-align: center;">51</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.</p> <p>от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p> <p><i>Улучшенная планировка.</i> Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка - 2,5 м.</p> <p>3. <b>Массовое современное жилье</b> (постройки после 90 года), в том числе:</p> <p><i>Современное жилье эконом - класса.</i> Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной – от 44 кв. м, 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса</p> <p style="text-align: center;">52</p>	<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.</p> <p>снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p><i>Современное жилье комфорт-класса.</i> Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования, отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p> <p>4. <b>Жилье повышенной комфортности</b> (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</p> <p><i>Современное жилье бизнес - класса.</i> Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным эскьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не</p> <p style="text-align: center;">53</p>
<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.</p> <p>менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p> <p><i>Современное элитное жилье.</i> Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120</p> <p style="text-align: center;">54</p>	<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.</p> <p>кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p> <p><i>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры).</i> Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличаются монументальностью и прочностью. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких</p> <p style="text-align: center;">55</p>

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

«сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

*Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле.* Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

#### **5.2. Сегментация рынка квартир по месторасположению. Типовые территориальные зоны**

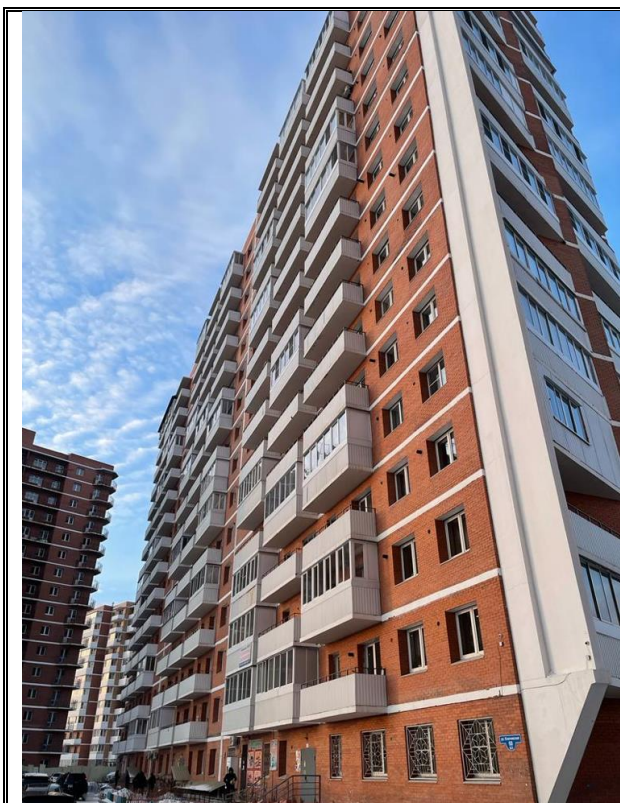
Месторасположение является основным фактором ценообразования квартир и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого нужно располагать соответствующими корректирующими

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 48-56)



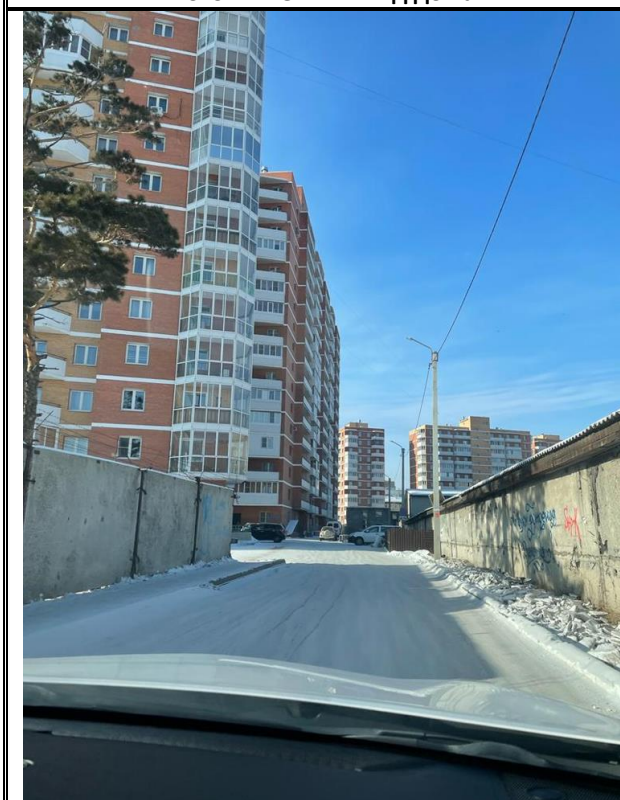
**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>27</sup>**



**Фото 1 Внешний вид дома**



**Фото 2 Внешний вид дома**



**Фото 3 Подъездные пути**



**Фото 4 Вид из окна**

<sup>27</sup> Источник информации: фотографии, предоставленные заказчиком.



Фото 5 Вид из окна



Фото 6 Вид из окна

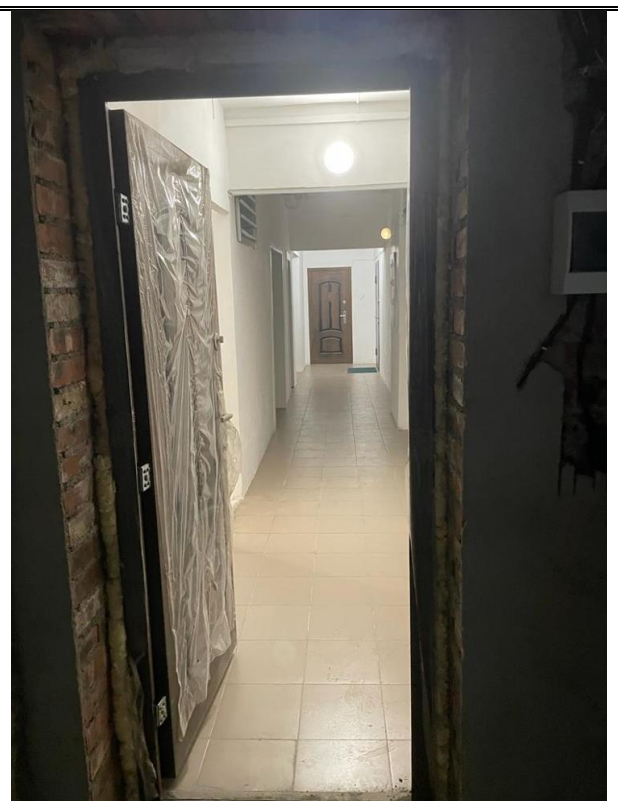


Фото 7 Помещения общего пользования



Фото 8 Вход в квартиру



Фото 9 Внутренние помещения объекта оценки



Фото 10 Внутренние помещения объекта оценки

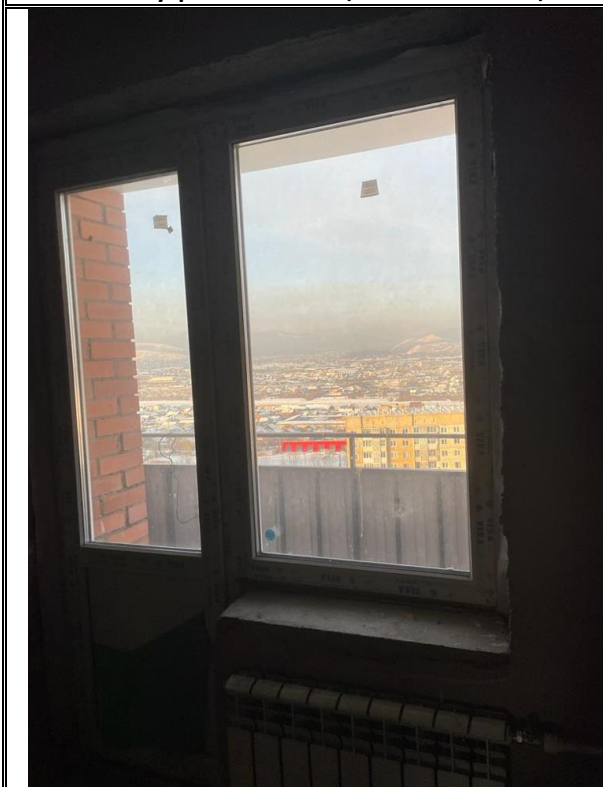


Фото 11 Внутренние помещения объекта оценки

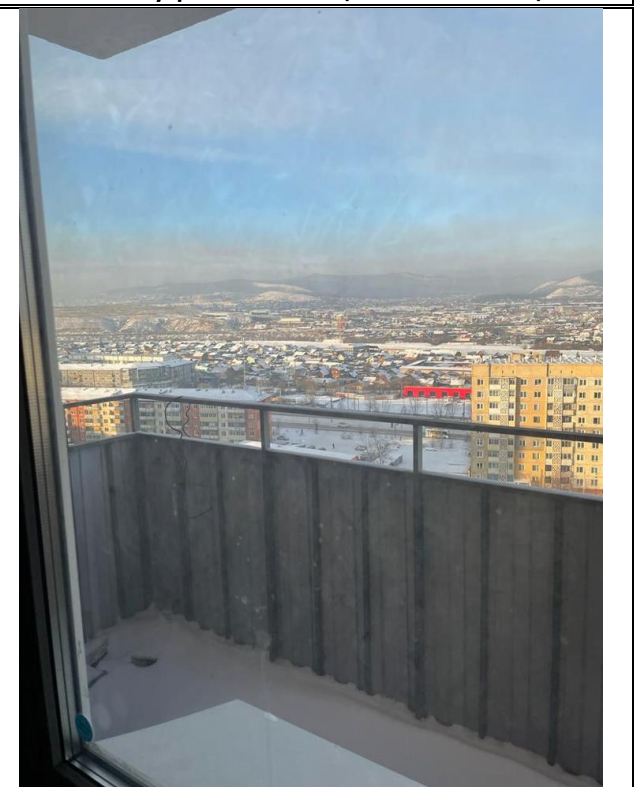


Фото 12 Вид с балкона

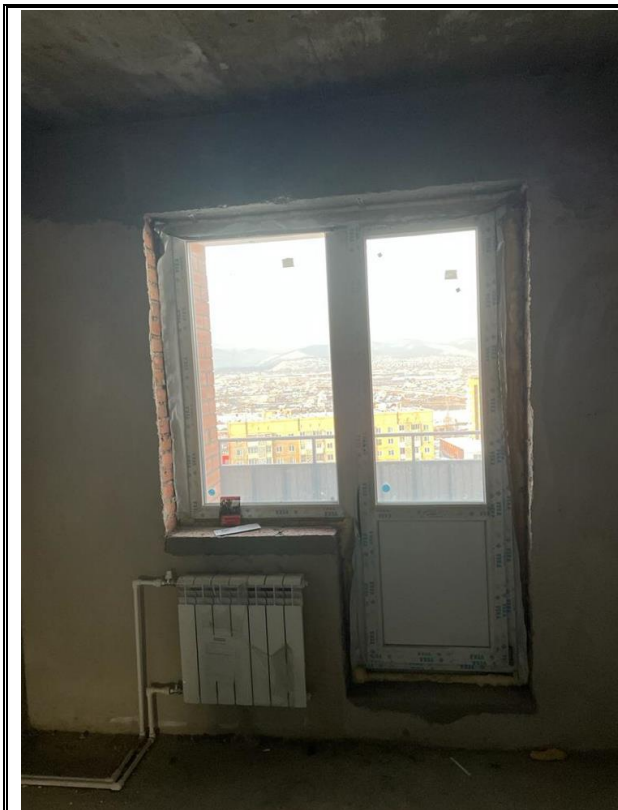


Фото 13 Внутренние помещения объекта оценки



Фото 14 Внутренние помещения объекта оценки



Фото 15 Внутренние помещения объекта оценки



Фото 16 Внутренние помещения объекта оценки

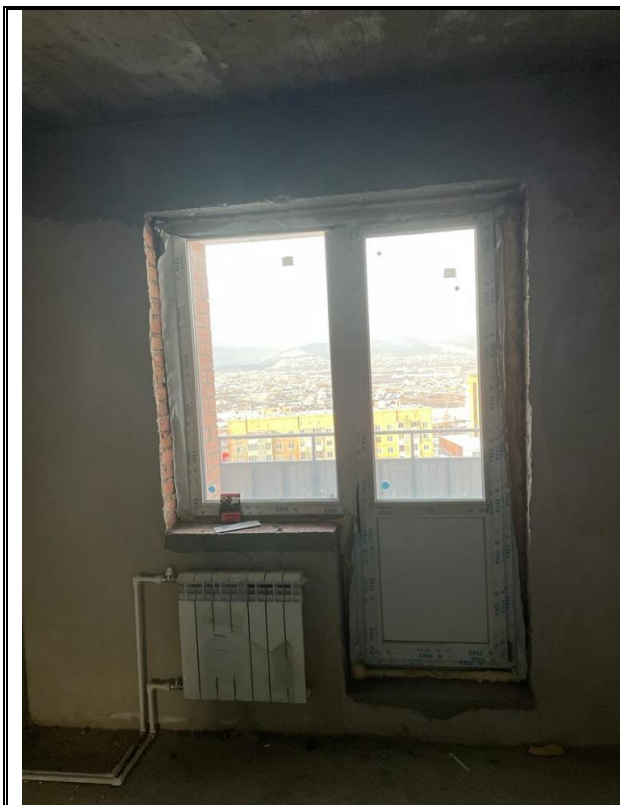


Фото 17 Внутренние помещения объекта оценки



Фото 18 Внутренние помещения объекта оценки

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: [info@buriatia.arbitr.ru](mailto:info@buriatia.arbitr.ru), web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Улан-Удэ

03 ноября 2021 года

Дело № А10-673/2021

Резолютивная часть решения оглашена 27 октября 2021 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Анисимова А.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем Зверевой С.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Управления Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия о признании отсутствующего должника – общества с ограниченной ответственностью «МИВАТ» (ОГРН 1060326025231, ИНН 0326031540, адрес: 670013, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43б, стр.2, офис 1) несостоятельным (банкротом), при участии в заседании:  
от заявителя – Будаева И.В., представитель по доверенности от 26.01.2021;  
от должника – не явились, извещен;  
от Росреестра – не явились, извещен,  
установил:

Управление Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия обратилось в Арбитражный суд Республики Бурятия с заявлением о признании отсутствующего должника – общества с ограниченной ответственностью «МИВАТ» несостоятельным (банкротом).

Уполномоченный орган просит признать должника банкротом по упрощенной процедуре банкротства отсутствующего должника, открыть конкурсное производство сроком на три месяца, включить в реестр требований кредиторов должника требования в сумме 605 256 руб. 79 коп., в том числе: 479 622 руб. 16 коп. – основной долг (22 779 руб. – по налогу на доходы физических лиц, 31 696 руб. 50 коп. – по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование, 7 347 руб. 83 коп. – по страховым взносам на обязательное медицинское страхование, 4 178 руб. 19 коп. – по страховым взносам на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, 182 249 руб. – по налогу, взимаемому с налогоплательщиков, выбравших в

качестве объекта налогообложения доходы, 88 567 руб. – по налогу на имущество организаций по имуществу, не входящему в Единую систему газоснабжения, 51 498 руб. 64 коп. – по транспортному налогу, 91 306 руб. – по земельному налогу), 122 477 руб. 63 коп. – пеня (6 905 руб. 84 коп. – по налогу на доходы физических лиц, 9 260 руб. 23 коп. – по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование, 2 144 руб. 03 коп. – по страховым взносам на обязательное медицинское страхование, 1 260 руб. 94 коп. – по страховым взносам на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, 51 210 руб. 21 коп. – по налогу, взимаемому с налогоплательщиков, выбравших в качестве объекта налогообложения доходы, 11 387 руб. 10 коп. – по налогу на имущество организаций по имуществу, не входящему в Единую систему газоснабжения, 16 065 руб. 18 коп. – по транспортному налогу, 24 244 руб. 10 коп. – по земельному налогу), 3 157 руб. – штраф (2 727 руб. 08 коп. – по налогу на доходы физических лиц, 430 руб. – по транспортному налогу с организаций).

В обоснование заявленных требований уполномоченный орган указал, что у должника имеется длящаяся задолженность по обязательным платежам, хозяйственная деятельность фактически должником не осуществляется, операции по счетам в течение последних двенадцати месяцев не осуществлялись. Уполномоченный орган подтвердил выделение денежных средств для финансирования расходов по делу о банкротстве. В обоснование вероятности покрытия расходов по делу о банкротстве за счет имущества должника уполномоченный орган ссылается на наличие у должника, по данным бухгалтерской отчетности, активов на сумму 93 589 000 руб.

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 24.02.2021 заявление уполномоченного органа принято к производству, назначено к судебному заседанию для проверки обоснованности.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержала требование о признании должника банкротом.

Должник в судебное заседание представителей не направил.

Заказные письма с копиями определений суда, направленные по адресу места регистрации должника (г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, стр. 2, пом. 1) возвращены органом почтовой связи с отметкой об истечении срока хранения.

Вместе с тем, должником представлен письменный отзыв, подписанный представителем Михеевой С.Г. по доверенности, выданной руководителем и единственным учредителем должника Михеевым Владимиром Александровичем.

Согласно представленному отзыву, должник ссылается на то, что не обладает признаками отсутствующего должника применительно к статьям 227 и 230 Федерального



закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Кроме того должник ссылается на отсутствие у него длящейся задолженности по обязательным платежам.

Копия определения о принятии заявления к производству, направленная по адресу органа по контролю (надзору), вручена, согласно почтовому уведомлению, 15.03.2021.

Заявленная уполномоченным органом саморегулируемая организация арбитражных управляющих – ассоциация «Национальная организация арбитражных управляющих» представила кандидатуру арбитражного управляющего Барышникова Артема Сергеевича для утверждения в качестве конкурсного управляющего должника, представила сведения о соответствии его требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Возражений по кандидатуре арбитражного управляющего не заявлено.

Сведения о движении дела опубликованы на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru/>).

Заявление уполномоченного органа рассмотрено в порядке пункта 2 статьи 48 Закона о банкротстве в отсутствие представителей должника, учредителей должника.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя уполномоченного органа, суд приходит к следующим выводам.

В силу абзаца третьего пункта 2 статьи 7 Закона о банкротстве право на обращение в арбитражный суд возникает у уполномоченного органа по обязательным платежам по истечении тридцати дней с даты принятия решения, указанного в абзаце втором пункта 3 статьи 6 настоящего Федерального закона.

Согласно абзацу второму пункта 3 статьи 6 Закона о банкротстве требования уполномоченных органов об уплате обязательных платежей принимаются во внимание для возбуждения производства по делу о банкротстве, если такие требования подтверждены решениями налогового органа, таможенного органа о взыскании задолженности за счет денежных средств или иного имущества должника либо вступившим в законную силу решением суда или арбитражного суда.

Уполномоченный орган во исполнение пункта 7 статьи 41 Закона о банкротстве включил в ЕФРСБ уведомление о направлении заявления о признании должника банкротом в арбитражный суд.

Из заявления о признании должника банкротом следует, что задолженность ООО «МИВАТ» по обязательным платежам составляет 605 256 руб. 79 коп., в том числе: 479 622 руб. 16 коп. – основной долг, 122 477 руб. 63 коп. – пеня, 3 157 руб. – штраф.

Указанная задолженность подтверждается:

- требованиями об уплате налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов № 153605 от 22.03.2019, № 153991 от 13.05.2019, № 153654 от 04.04.2019, № 3369 от 01.02.2021, № 3367 от 01.02.2021, № 135396 от 17.09.2019, № 136373 от 17.10.2019, № 122802 от 11.09.2020, № 152626 от 12.02.2019, № 372723 от 15.04.2019, № 372960 от 08.05.2019, № 119255 от 15.08.2019, № 123591 от 06.11.2019, № 129559 от 25.11.2019, № 124423 от 12.07.2020, № 39125 от 10.02.2020, № 39483 от 13.02.2020, № 11662 от 29.03.2019, № 372524 от 22.02.2019;

- решениями о взыскании налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов за счет денежных средств на счетах налогоплательщика в банках, а также электронных денежных средств № 57165 от 18.04.2019, № 57394 от 05.06.2019, № 57193 от 08.05.2019, № 56910 от 14.03.2019, № 77466 от 08.05.2019, № 77637 от 29.05.2019, № 25133 от 18.10.2019, № 26406 от 02.12.2019, № 28670 от 18.12.2019, № 5590 от 04.09.2020, № 28670 от 18.12.2019, № 4759 от 16.03.2020, № 57289 от 22.05.2019, № 77212 от 27.03.2019, № 4739 от 06.03.2020;

- постановлениями о взыскании налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов за счет имущества налогоплательщика № 32212 от 25.04.2019, № 4208 от 24.06.2019, № 32240 от 21.05.2019, № 32108 от 22.03.2019, № 32191 от 22.03.2019, № 03230035576 от 03.06.2019, № 3501 от 24.06.2019, № 5343 от 29.10.2019, № 36 от 16.01.2020, № 3162 от 17.09.2020, № 3123 от 09.09.2020, № 2568 от 25.03.2020, № 32245 от 22.05.2019.

Требования об уплате налогов, сборов, пени, штрафов, направлены должнику, что подтверждается реестром требований, квитанциями о направлении требований.

С даты вынесения решений прошло более тридцати дней.

Как следует из пояснений представителя уполномоченного органа, задолженность должником не погашена.

Таким образом наличие задолженности подтверждено материалами дела.

Как следует из материалов дела, за должником зарегистрировано следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, с кадастровым номером 03:24:031702:208, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, который обременен ипотекой;

- здание, с кадастровым номером 03:24:031702:514, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43, Б, стр. 2, которое обременено ипотекой.

Согласно ответу ГИБДД МВД по РБ, за должником зарегистрированы следующие транспортные средства:

- КАМАЗ 55111, 1991 года выпуска, государственный регистрационный номер У666ЕО03;

- КАМАЗ 55111, 1986 года выпуска, государственный регистрационный номер Т222ЕО03;
- ВАЗ 211540, 2008 года выпуска, государственный регистрационный номер Т619ЕМ03;
- МАЗ 5337, 1992 года выпуска, государственный регистрационный номер Х730ЕР03;
- УАЗ 39099, 2002 года выпуска, государственный регистрационный номер У058ЕУ03;
- HYUNDAI GOLD, 2005 года выпуска, государственный регистрационный номер У353ЕУ03.

Из справки Межрайонного отделения по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Бурятия от 08.05.2021 следует, что недвижимое имущество должника находится в залоге у БайкалБанк (публичного акционерного общества). Транспортные средства также являются предметом залога и находятся в розыске. На счетах должника денежные средства отсутствуют. Судебным приставом-исполнителем установлено, что должник по адресу места регистрации не располагается.

Иное имущество за должником не зарегистрировано, что подтверждается справками Гостехнадзора Республики Бурятия, ГИМС МЧС России по РБ.

Последняя бухгалтерская отчетность сдана должником 24.03.2021 за 2020 год.

В соответствии с бухгалтерским балансом за 2020 год, активы должника составляют 93 589 000 руб.

Согласно информации, размещенной на сайте ФССП России в разделе «Банк данных исполнительных производств», 10.09.2019, 15.11.2019, 31.12.2019, 27.05.2020, 10.07.2020, 23.12.2020 в отношении должника окончено 9 исполнительных производств, из которых 3 окончено по основанию, предусмотренному пунктом 3 части 1 статьи 46 Федерального закона «Об исполнительном производстве» (невозможно установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях, за исключением случаев, когда настоящим Федеральным законом предусмотрен розыск должника или его имущества), а 6 окончено по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 1 статьи 46 Федерального закона «Об исполнительном производстве» (у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными).

У должника имеется четыре открытых расчетных счета: № 40702810509160027460 в ПАО Сбербанк; № 40702810800040001021 в БайкалБанк (ПАО),

№ 40702810295240120026 в ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие», № 40702810910710005627 в Банк ВТБ (ПАО).

Последняя операция по счету в ПАО «ФК Открытие», как следует из материалов дела, была осуществлена 15.04.2019, в ПАО Сбербанк – 14.02.2018, в Банк ВТБ – 19.03.2019.

Согласно протоколу от 14.05.2021 осмотра здания по адресу места регистрации должника, составленному государственным налоговым инспектором, ООО «МИВАТ» по данному адресу не располагается, вывески, таблички отсутствуют. Опросить работников не удалось, пост охраны закрыт.

В силу пункта 1 статьи 227 Закона о банкротстве в случаях, если руководитель должника – юридического лица, фактически прекратившего свою деятельность, отсутствует или установить место их нахождения не представляется возможным, заявление о признании отсутствующего должника банкротом может быть подано конкурсным кредитором, уполномоченным органом независимо от размера кредиторской задолженности.

В соответствии со статьей 230 Закона о банкротстве положения о банкротстве отсутствующего должника применяются также в случае, если имущество должника – юридического лица заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве или если в течение последних двенадцати месяцев до даты подачи заявления о признании должника банкротом не проводились операции по банковским счетам должника, а также при наличии иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника.

Согласно правовой позиции, отраженной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25.06.2021 N 303-ЭС21-5541 по делу № А04-8832/2019, для применения статьи 230 Закона о банкротстве достаточно одного из приведенных в ней оснований:

- отсутствие имущества должника или денежных средств, необходимых для введения банкротства;
- отсутствие операций по банковским счетам должника в течение последних двенадцати месяцев;
- наличие иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника.

Основным видом деятельности должника, согласно выписке из ЕГРЮЛ, является строительство жилых и нежилых зданий. Дополнительные виды деятельности должника связаны с основным видом деятельности: производство строительных материалов, производство соответствующих видов работ.

Указанный вид деятельности предполагает расчеты посредством использования расчетного счета. Представленными уполномоченным органом выписками по счетам подтверждено, что операции по счетам должника в течение последних 12 месяцев не осуществлялись.

В совокупности с тем обстоятельством, что должник по адресу места регистрации фактически не располагается, это свидетельствует о том, что хозяйственная деятельность должником не осуществляется.

Кроме того подтверждением обстоятельства того, что должник не осуществляет хозяйственную деятельность служит и то обстоятельство, что у должника в 2020 году, согласно данным бухгалтерского баланса, выручка отсутствует, также отсутствуют расходы по деятельности.

Таким образом должник обладает признаками банкротства применительно к статье 230 Закона о банкротстве.

В силу пункта 2 статьи 227 Закона о банкротстве заявление о признании отсутствующего должника банкротом подается уполномоченным органом только при наличии средств, необходимых для финансирования процедур, применяемых в деле о банкротстве.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 91 от 17.12.2009 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве», поскольку финансирование деятельности уполномоченного органа осуществляется из федерального бюджета, в случае подачи им заявления о признании должника (в том числе отсутствующего) банкротом применительно к статье 41 Закона о банкротстве он обязан приложить к заявлению доказательства, обосновывающие вероятность обнаружения в достаточном объеме имущества, за счет которого могут быть покрыты расходы по делу о банкротстве.

В качестве доказательств, в частности, могут рассматриваться ответы компетентных органов, осуществляющих учет транспортных средств, регистрацию прав на недвижимое имущество по месту нахождения должника, на соответствующие запросы; иные документы, полученные в ходе проведения налоговым органом или службой судебных приставов действий по поиску имущества должника, на которое может быть обращено взыскание. В том случае, если права должника на имущество не оформлены в установленном порядке, уполномоченный орган может доказать, что оно принадлежит должнику и права на это имущество могут быть оформлены в процедуре банкротства для целей обращения на него взыскания.

Уполномоченным органом могут быть также предоставлены доказательства, обосновывающие вероятность поступления в конкурсную массу имущества вследствие привлечения к ответственности лиц, несущих субсидиарную ответственность по обязательствам должника, или вследствие оспаривания сделок должника. Применительно к субсидиарной ответственности уполномоченный орган должен обосновать как наличие оснований, так и реальную возможность привлечения конкретных лиц (единоличного исполнительного органа, членов коллегиальных органов управления и иных лиц, указанных в статьях 9, 10 Закона о банкротстве) к такой ответственности. В этом случае заявление должно быть принято арбитражным судом.

Вероятность обнаружения имущества для погашения расходов по делу о банкротстве подтверждена отражением активов в бухгалтерском балансе за 2020 год на сумму 93 589 000 руб., в том числе: 34 659 000 руб. – материальные внеоборотные активы, 58 930 000 руб. – нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы, а также 1 000 руб. – денежные средства, 139 000 руб. – финансовые и другие оборотные активы, а также фактом регистрации за должником недвижимого имущества и транспортных средств.

Уполномоченный орган подтвердил наличие средств для финансирования расходов по данному делу о банкротстве в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 573 от 21.10.2004 «О порядке и условиях финансирования процедур банкротства отсутствующих должников».

Согласно пункту 1 статьи 228 Закона о банкротстве арбитражный суд в течение месяца с даты принятия к производству заявления о признании отсутствующего должника банкротом принимает решение о признании отсутствующего должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве отсутствующего должника не применяются.

В связи с наличием признаков отсутствующего должника и возможностью обнаружения имущества, необходимого для финансирования процедур банкротства, суд полагает возможным признать должника несостоятельным (банкротом) и открыть конкурсное производство.

Суд признает требования уполномоченного органа в заявленном размере обоснованными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов.

При этом требования в сумме 54 475 руб. 50 коп., в том числе: основной долг по НДФЛ в сумме 22 779 руб. и основной долг по страховым платежам на обязательное пенсионное страхование в размере 31 696 руб. 50 коп. суд включает в реестр требований кредиторов с очередностью удовлетворения во вторую очередь (пункты 8, 14 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с участием уполномоченных органов в делах о банкротстве и

применяемых в этих делах процедурах банкротства, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016), в оставшейся части – в третью.

Уполномоченный орган просил открыть конкурсное производство сроком на три месяца.

Суд, с учетом минимальных сроков закрытия реестра требований кредиторов (абзац третий пункта 1 статьи 142 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») и опубликования сведений об открытии конкурсного производства, открывает конкурсное производство сроком на три месяца.

Арбитражный управляющий в деле о банкротстве утверждается в соответствии со статьей 45 Закона о банкротстве.

Представленная суду кандидатура арбитражного управляющего Барышникова А.С. соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве, предъявляемым к арбитражным управляющим.

На основании статьи 45 Закона о банкротстве, суд считает возможным утвердить конкурсным управляющим отсутствующего должника Барышникова А.С.

Финансирование процедуры банкротства суд устанавливает в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 573 от 21.10.2004 «О порядке и условиях финансирования процедур банкротства отсутствующих должников».

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина за рассмотрение заявления подлежит взысканию с должника в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 45, 227, 230 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### РЕШИЛ:

Признать отсутствующего должника – общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ» несостоятельным (банкротом), открыть конкурсное производство сроком на три месяца.

Признать обоснованными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов отсутствующего должника – общества с ограниченной ответственностью «МИВАТ» требования Управления Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия в размере 605 256 руб. 79 коп., в том числе:

54 475 руб. 50 коп. – сумма основного долга с очередностью удовлетворения во вторую очередь;

425 146 руб. 66 коп. – сумма основного долга, 122 477 руб. 63 коп. – пеня, 3 157 руб. – штраф с очередностью удовлетворения в третью очередь.

Утвердить конкурсным управляющим отсутствующего должника – общества с ограниченной ответственностью «МИВАТ» арбитражного управляющего Барышникова Артема Сергеевича, члена ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих», регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 20601, ИНН 502985902968, СНИЛС 182-135-414 45, адрес для направления корреспонденции: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, 43 а/я 19, установив ему вознаграждение в размере 10 000 руб. единовременно.

Финансирование процедуры банкротства отсутствующего должника – общества с ограниченной ответственностью «МИВАТ» установить в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 573 от 21.10.2004 «О порядке и условиях финансирования процедур банкротства отсутствующих должников».

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении конкурсного производства должника на 26 января 2022 года на 14 час. 30 мин. в помещении суда по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Коммунистическая, 52, каб. 213, судья Анисимов А.Ю.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «МИВАТ» в доход федерального бюджета 6000 руб. – государственную пошлину.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия через арбитражный суд, принявший решение.

Судья

А.Ю. Анисимов



**ВЫПИСКА**  
**из Единого государственного реестра юридических лиц**

27.09.2022

№ ЮЭ9965-22-  
179991259

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МИВАТ"**

полное наименование юридического лица

**ОГРН**

1	0	6	0	3	2	6	0	2	5	2	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 27 » сентября 20 22 г.

число

месяц прописью

год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МИВАТ"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "МИВАТ"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>Место нахождения и адрес юридического лица</b>		
5	Место нахождения юридического лица	РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ, Г. УЛАН-УДЭ
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2190327213987 07.11.2019
7	Адрес юридического лица	670013, РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ, Г. УЛАН-УДЭ, УЛ. КЛЮЧЕВСКАЯ, Д. 43Б, СТР. 2, ОФИС 1
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2190327213987 07.11.2019
<b>Сведения о регистрации</b>		
9	Способ образования	Создание юридического лица
10	ОГРН	1060326025231
11	Дата регистрации	22.02.2006

12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
13	Наименование регистрирующего органа	Управление Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия
14	Адрес регистрирующего органа	,670000,БУРЯТИЯ РЕСП.,УЛАН-УДЭ Г.,БОРСОВА УЛ,ДОМ 11А,,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2210300278593 21.10.2021
<b>Сведения о состоянии юридического лица</b>		
16	Состояние	Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство
17	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2210300876840 31.10.2021
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
18	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2210300876850 31.10.2021
19	Фамилия Имя Отчество	БАРЫШНИКОВ АРТЁМ СЕРГЕЕВИЧ
20	ИНН	502985902968
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2210300876850 31.10.2021
22	Должность	Конкурсный управляющий
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2210300876850 31.10.2021
24	Пол	мужской
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2210300876850 31.10.2021
26	Гражданство	гражданин Российской Федерации
<b>Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде</b>		
27	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
28	Размер (в рублях)	10000
29	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>Сведения об участниках / учредителях юридического лица</b>		
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1060326025231 22.02.2006

31	Фамилия Имя Отчество	МИХЕЕВ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ
32	ИНН	032312519387
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2100327033728 20.01.2010
34	Пол	мужской
35	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2100327033728 20.01.2010
36	Гражданство	гражданин Российской Федерации
37	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
38	Размер доли (в процентах)	100
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2100327033728 20.01.2010
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
40	ИНН юридического лица	0326031540
41	КПП юридического лица	032301001
42	Дата постановки на учет в налоговом органе	25.10.2021
43	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Управление Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия
44	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2210300707692 25.10.2021
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
45	Регистрационный номер	003022051412
46	Дата регистрации в качестве страхователя	01.03.2006
47	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Управление Пенсионного фонда РФ по Советскому району г.Улан-Удэ
48	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2080326063783 15.04.2008
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
49	Регистрационный номер	030022066803001
50	Дата регистрации в качестве страхователя	01.03.2006
51	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Государственное учреждение - региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации по Республике Бурятия
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2090327154773 16.06.2009

<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности</b>		
<b>Сведения об основном виде деятельности</b>		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
53	Код и наименование вида деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>Сведения о дополнительных видах деятельности</b>		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
<b>1</b>		
55	Код и наименование вида деятельности	23.6 Производство изделий из бетона, цемента и гипса
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>2</b>		
57	Код и наименование вида деятельности	23.61 Производство изделий из бетона для использования в строительстве
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>3</b>		
59	Код и наименование вида деятельности	23.63 Производство товарного бетона
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>4</b>		
61	Код и наименование вида деятельности	23.64 Производство сухих бетонных смесей
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>5</b>		
63	Код и наименование вида деятельности	23.69 Производство прочих изделий из гипса, бетона или цемента
64	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>6</b>		
65	Код и наименование вида деятельности	25.11 Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей
66	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006

<b>7</b>		
67	Код и наименование вида деятельности	25.12 Производство металлических дверей и окон
68	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>8</b>		
69	Код и наименование вида деятельности	42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>9</b>		
71	Код и наименование вида деятельности	42.91 Строительство водных сооружений
72	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>10</b>		
73	Код и наименование вида деятельности	42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки
74	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>11</b>		
75	Код и наименование вида деятельности	43.21 Производство электромонтажных работ
76	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>12</b>		
77	Код и наименование вида деятельности	43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха
78	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>13</b>		
79	Код и наименование вида деятельности	43.29 Производство прочих строительномонтажных работ
80	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>14</b>		
81	Код и наименование вида деятельности	43.31 Производство штукатурных работ
82	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006

<b>15</b>		
83	Код и наименование вида деятельности	43.32 Работы столярные и плотничные
84	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>16</b>		
85	Код и наименование вида деятельности	43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
86	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>17</b>		
87	Код и наименование вида деятельности	43.34 Производство малярных и стекольных работ
88	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>18</b>		
89	Код и наименование вида деятельности	43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
90	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>19</b>		
91	Код и наименование вида деятельности	43.91 Производство кровельных работ
92	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>20</b>		
93	Код и наименование вида деятельности	43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
94	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>21</b>		
95	Код и наименование вида деятельности	43.99.1 Работы гидроизоляционные
96	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>22</b>		
97	Код и наименование вида деятельности	43.99.4 Работы бетонные и железобетонные
98	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006

<b>23</b>		
99	Код и наименование вида деятельности	46.73 Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием
100	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>24</b>		
101	Код и наименование вида деятельности	49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам
102	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>25</b>		
103	Код и наименование вида деятельности	56.10 Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
104	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>26</b>		
105	Код и наименование вида деятельности	56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания
106	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>27</b>		
107	Код и наименование вида деятельности	56.10.3 Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах
108	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>28</b>		
109	Код и наименование вида деятельности	68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
110	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>29</b>		
111	Код и наименование вида деятельности	68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
112	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006

<b>30</b>		
113	Код и наименование вида деятельности	68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
114	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>31</b>		
115	Код и наименование вида деятельности	71.1 Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях
116	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>32</b>		
117	Код и наименование вида деятельности	71.12.5 Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга состояния окружающей среды, ее загрязнения
118	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>33</b>		
119	Код и наименование вида деятельности	71.12.6 Деятельность в области технического регулирования, стандартизации, метрологии, аккредитации, каталогизации продукции
120	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>34</b>		
121	Код и наименование вида деятельности	71.20.3 Испытания и анализ физико-механических свойств материалов и веществ
122	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1060326025231 22.02.2006
<b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
<b>1</b>		
123	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1060326025231 22.02.2006
124	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
125	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Республике Бурятия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
126	Наименование документа	P11001 Заявление о создании юр.лица
127	Дата документа	17.02.2006



128	Наименование документа	Устав юридического лица
129	Номер документа	б/н
130	Наименование документа	Решение о создании юридического лица
131	Номер документа	1
132	Дата документа	17.02.2006
133	Наименование документа	гарантийное письмо
134	Номер документа	б/н
135	Наименование документа	акт приемки имущества
136	Номер документа	б/н
137	Дата документа	17.02.2006
138	Наименование документа	Документ об уплате государственной пошлины
139	Номер документа	33
140	Дата документа	17.02.2006
<b>2</b>		
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
141	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	03 000942232 22.02.2006
<b>3</b>		
142	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2060326028090 22.02.2006
143	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
144	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Республике Бурятия
<b>3</b>		
145	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2080326061275 10.04.2008
146	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
147	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Республике Бурятия
<b>3</b>		
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
148	Наименование документа	P14001 Заявление о изм. сведений, не связанных с учред. докум.
149	Номер документа	1798a
150	Дата документа	07.04.2008
151	Наименование документа	Договор на аренду нежилого помещения

152	Дата документа	15.01.2008
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
153	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	03 001263518 10.04.2008
<b>4</b>		
154	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2080326063783 15.04.2008
155	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
156	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Республике Бурятия
<b>5</b>		
157	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2080326073375 13.05.2008
158	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление лицензирующим органом сведений о предоставлении лицензии
159	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Республике Бурятия
<b>6</b>		
160	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2090327154773 16.06.2009
161	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
162	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия
<b>7</b>		
163	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2100327033728 20.01.2010
164	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствие с положениями Федерального закона от 30.12.2008 № 312-ФЗ
165	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
166	Наименование документа	Р13001 Заявление об изменениях, вносимых в учред.документы
167	Номер документа	224а
168	Дата документа	15.01.2010

169	Наименование документа	Устав ЮЛ
170	Наименование документа	Решение о внесении изменений в учредительные документы
171	Наименование документа	Документ об оплате государственной пошлины
172	Номер документа	627851152
173	Дата документа	14.01.2010
174	Наименование документа	Доверенность
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
175	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	03 001466150 20.01.2010
<b>8</b>		
176	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2190327138880 24.06.2019
177	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о недостоверности сведений о юридическом лице (результаты проверки достоверности содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о юридическом лице)
178	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия
<b>9</b>		
179	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2190327213987 07.11.2019
180	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
181	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
182	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
183	Дата документа	30.10.2019
184	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
185	Дата документа	30.10.2019
186	Наименование документа	СВИДЕТЕЛЬСТВО
187	Номер документа	03-АА 470089

<b>10</b>		
188	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2190327214010 07.11.2019
189	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
190	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия
<b>11</b>		
191	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2190327214020 07.11.2019
192	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
193	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия
<b>12</b>		
194	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2210300707692 25.10.2021
195	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
196	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Управление Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия
<b>13</b>		
197	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2210300876840 31.10.2021
198	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство
199	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Управление Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
200	Наименование документа	Сведения из ЕФРСБ о ЮЛ
201	Номер документа	7591696
202	Дата документа	28.10.2021
203	Наименование документа	Решение суда о банкротстве и открытии конкурсного производства
204	Номер документа	A10-673/2021
205	Дата документа	27.10.2021
<b>14</b>		
206	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2210300876850 31.10.2021
207	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Утверждение конкурсного управляющего
208	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Управление Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
209	Наименование документа	Сведения из ЕФРСБ о ЮЛ
210	Номер документа	7591696
211	Дата документа	28.10.2021
212	Наименование документа	Решение суда о банкротстве и открытии конкурсного производства
213	Номер документа	A10-673/2021
214	Дата документа	27.10.2021

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
03.06.2020 № 99/2020/331393202	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	03:24:032701:2612
Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	670013 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/3, кв 66
Площадь:	57,8
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1853177,82

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.06.2020 № 99/2020/331393202		
Кадастровый номер:	03:24:032701:2612	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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 кадастровом инженере:	Корнева Ольга Юрьевна №03-15-279, ИП Корнева О.Ю.	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.06.2020 № 99/2020/331393202		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		03:24:032701:2612	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич		



Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
03.06.2020	№ 99/2020/331389459		
Кадастровый номер:		03:24:032701:2685	

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	670013 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/3, кв 140
Площадь:	57.5
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1843559.25

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
03.06.2020 № 99/2020/331389459	
Кадастровый номер:	03:24:032701:2685
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
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 кадастровом инженере:	Корнева Ольга Юрьевна №03-15-279, ИП Корнева О.Ю.
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
03.06.2020 № 99/2020/331389459			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2685	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
03.06.2020 № 99/2020/331488263	
Кадастровый номер:	03:24:032701:2686
Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 141
Площадь:	57,6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1846765.44

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
03.06.2020 № 99/2020/331488263		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		03:24:032701:2686	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
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 кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.06.2020 № 99/2020/331488263				
Кадастровый номер:		03:24:032701:2686		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.			
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич			



Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>03.06.2020 № 99/2020/331492400</b>				
Кадастровый номер:			<b>03:24:032701:2691</b>	

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	670013 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/3, кв 146
Площадь:	57.6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1846765.44

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение								
<small>(вид объекта недвижимости)</small>								
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> ; _____						
03.06.2020 № 99/2020/331492400		Всего разделов: _____						
Кадастровый номер:		03:24:032701:2691						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545							
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют							
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:								
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 кадастровом инженере:	Корнева Ольга Юрьевна №03-15-279, ИП Корнева О.Ю.							
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>			Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН						
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия						

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.06.2020 № 99/2020/331492400			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2691	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
03.06.2020 №	99/2020/331496678		
Кадастровый номер:	03:24:032701:2695		

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	670013 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/3, кв 150
Площадь:	57.5
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1843559.25

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
03.06.2020 № 99/2020/331496678		
Кадастровый номер:		03:24:032701:2695
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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 кадастровом инженере:	Корнева Ольга Юрьевна №03-15-279, ИП Корнева О.Ю.	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
03.06.2020 № 99/2020/331496678			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2695	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич		



Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>03.06.2020 № 99/2020/331494434</b>				
Кадастровый номер:			<b>03:24:032701:2760</b>	

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	670013 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/3, кв 215
Площадь:	57.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1830734.49

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.06.2020 № 99/2020/331494434		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	03:24:032701:2760	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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 кадастровом инженере:	Корнева Ольга Юрьевна №03-15-279, ИП Корнева О.Ю.	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.06.2020 № 99/2020/331494434			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2760	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
03.06.2020 № 99/2020/331489214	
Кадастровый номер:	03:24:032701:2765
Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	670013 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/3, кв 220
Площадь:	57.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1833940.68

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
03.06.2020 № 99/2020/331489214		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		03:24:032701:2765	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
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 кадастровом инженере:	Корнева Ольга Юрьевна №03-15-279, ИП Корнева О.Ю.

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
03.06.2020 № 99/2020/331489214		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		03:24:032701:2765	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич		



Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 03.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.06.2020 № 99/2020/331490929	
Кадастровый номер:	03:24:032701:2770
Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	670013 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/3, кв 225
Площадь:	56.9
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1824322.11

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.06.2020 № 99/2020/331490929		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	03:24:032701:2770	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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 кадастровом инженере:	Корнева Ольга Юрьевна №03-15-279, ИП Корнева О.Ю.	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(опис. объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.06.2020 № 99/2020/331490929			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2770	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2612	

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 66
Площадь, м2:	57.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2090413.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барышников Артём Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", 0326031540

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2612	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2612-03/048/2022-1 22.08.2022 09:14:54
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, № 66, выдан 30.09.2016  Договор участия в долевом строительстве, № Л10/В-1-66, выдан 18.03.2015  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	22.08.2022 09:14:54	
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2612-03/048/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.04.2015 по 31.08.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 к Договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-22 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016  Дополнительное соглашение к Договору залога прав требований № 14-025/14-075/14-117/ЗП-23 от "07" апреля 2015 г., № 2, выдан 18.05.2016	

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

М.П.

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3		
22.08.2022г.		
Кадастровый номер:		03:24:032701:2612
		Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-23, выдан 07.04.2015
		Акт приема-передачи, № 66, выдан 30.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

М.П.



Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
21.08 ) лист  
К.С. Сорокина

Я, Сорокина Ксения Сергеевна, главный специалист Филиала ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери, подтверждаю, что содержание изготовленного на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

«21» 08 2022г.



Сорокина К.С

писка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:	03:24:032701:2765		

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 220
Площадь, м2:	57.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2068713.79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барышников Артём Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", 0326031540

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2765	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2765-03/048/2022-1 22.08.2022 10:23:27
3	Документы-основания	3.1	Договор участия в долевом строительстве №Л10/В-3-220, выдан 18.03.2015  Акт приема-передачи, № 220, выдан 30.09.2016  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	22.08.2022 10:23:27	
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2765-03/048/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.04.2015 по 31.08.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28	
	основание государственной регистрации:	Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-25, выдан 07.04.2015  Дополнительное соглашение №1 к договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-25 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3		
22.08.2022г.		
Кадастровый номер:	03:24:032701:2765	
		<p>Дополнительное соглашение №2 к Договору залога прав требований № 14-025/14-075/14-117/ЗП-25, выдан 18.05.2016</p> <p>Акт приема-передачи, № 220, выдан 30.09.2016</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"</p> <p>Договор участия в долевом строительстве №Л110/В-3-220, выдан 18.03.2015, номер государственной регистрации: 03-03/001-03/001/009/2015-895/1</p>
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

М.П.

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
( ) листа  
Сорокина К.С.

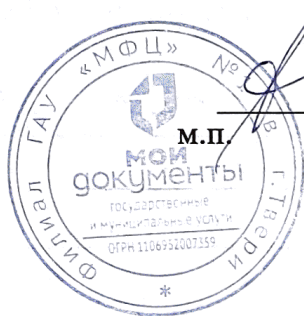


Я, Сорокина Ксения Сергеевна, главный специалист Филиала ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери, подтверждаю, что содержание изготовленного на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

«08» 08 2022г.



Сорокина К.С

писка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:	03:24:032701:2770		

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 225
Площадь, м2:	56.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2057863.89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барышников Артём Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", 0326031540

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2770	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2770-03/048/2022-1 22.08.2022 09:42:58
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, № 225, выдан 30.09.2016  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, МУ Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ  Договор участия в долевом строительстве, № Л110/В-3-225, выдан 18.03.2015
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		22.08.2022 10:36:34
	номер государственной регистрации:		03:24:032701:2770-03/048/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		31.08.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение №1 к Договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-27 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016  Дополнительное соглашение к Договору залога прав требований № 14-025/14-075/14-117/ЗП-27 от 07 апреля 2015, № 2, выдан 18.05.2016

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

М.П.

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3		
22.08.2022г.		
Кадастровый номер:	03:24:032701:2770	
		Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-27, выдан 07.04.2015
		Акт приема-передачи, № 225, выдан 30.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

М.П.



Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
*Сорокина* ) листа  
*Сорокина*

Я, Сорокина Ксения Сергеевна, главный специалист Филиала ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери, подтверждаю, что содержание изготовленного на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

«02» 06 2022г.



Сорокина К.С

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2760	

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 215
Площадь, м2:	57.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2065097.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барышников Артём Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", 0326031540

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2760	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Миват", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2760-03/048/2022-1 22.08.2022 10:42:29
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, № 215, выдан 30.09.2016  Договор участия в долевом строительстве, № Л10/В-3-215, выдан 20.03.2015  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.06.2016, МУ Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	22.08.2022 10:42:29
		номер государственной регистрации:	03:24:032701:2760-03/048/2022-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.04.2015 по 31.08.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 к Договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-30 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016  Дополнительное соглашение к Договору залога прав требований № 14-025/14-075/14-117/ЗП-30 от "07" апреля 2015г., № 2, выдан 18.05.2016

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

22.08.2022г.

Кадастровый номер: 03:24:032701:2760

		Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-30, выдан 07.04.2015
		Акт приема-передачи, № 215, выдан 30.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

2022) листа  
*Сорокина К.С.*  
№

Я, Сорокина Ксения Сергеевна, главный специалист Филиала ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери, подтверждаю, что содержание изготовленного на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

«*22*» 08 2022г.



Сорокина К.С

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2695	

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 150
Площадь, м2:	57.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2079563.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барышников Артём Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", 0326031540

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2695	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2695-03/048/2022-1 22.08.2022 10:07:25
3	Документы-основания	3.1	Договор участия в долевом строительстве, № Л110/В-2-150, выдан 18.03.2015  Акт приема-передачи, № 150, выдан 30.09.2016  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	22.08.2022 10:07:25
		номер государственной регистрации:	03:24:032701:2695-03/048/2022-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.04.2015 по 31.08.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28
		основание государственной регистрации:	Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-31, выдан 07.04.2015  Дополнительное соглашение №1 к Договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-31 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

22.08.2022г.

Кадастровый номер: 03:24:032701:2695

		Дополнительное соглашение №2 к Договору залога прав требований № 14-025/14-075/14-117/ЗП-31 от 7 апреля 2015г., выдан 18.05.2016
		Договор участия в долевом строительстве, № Л110/В-2-150, выдан 18.03.2015, номер государственной регистрации: 03-03/001-03/001/009/2015-900/1
		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"
		Акт приема-передачи, № 150, выдан 30.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

М.П.





Я, Сорокина Ксения Сергеевна, главный специалист Филиала ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери, подтверждаю, что содержание изготовленного на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

«23» 08 2022г.



Сорокина К.С

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:	03:24:032701:2691		

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 146
Площадь, м2:	57.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2083180.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барышников Артём Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", 0326031540

Ведущий администратор		М.В.Смирнова
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2691	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2691-03/048/2022-1 22.08.2022 08:35:03
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, № 146, выдан 30.09.2016  Договор участия в долевом строительстве, № Л10/В-2-146, выдан 18.03.2015  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	22.08.2022 08:35:03
		номер государственной регистрации:	03:24:032701:2691-03/048/2022-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.04.2015 по 31.08.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 к Договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-29 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016  Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-29, выдан 07.04.2015

Ведущий администратор		М.В.Смирнова
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2691	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2691-03/048/2022-1 22.08.2022 08:35:03
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, № 146, выдан 30.09.2016  Договор участия в долевом строительстве, № Л110/В-2-146, выдан 18.03.2015  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	22.08.2022 08:35:03	
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2691-03/048/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.04.2015 по 31.08.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ "БАЙКАЛБАНК", ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 к Договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-29 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016  Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-29, выдан 07.04.2015	

Ведущий администратор		М.В.Смирнова
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3		
22.08.2022г.		
Кадастровый номер:		03:24:032701:2691
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Ведущий администратор		М.В.Смирнова
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
2 ДВА ) листа  
Сорокина К.С.



Я, Сорокина Ксения Сергеевна, главный специалист Филиала ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери, подтверждаю, что содержание изготовленного на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

«23» 08 2022г.



Сорокина К.С

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:	03:24:032701:2686		

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 141
Площадь, м2:	57.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2083180.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барышников Артём Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", 0326031540

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2686	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2686-03/048/2022-1 22.08.2022 08:40:04
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, № 141, выдан 30.09.2016  Договор участия в долевом строительстве, № Л110/В-2-141, выдан 18.03.2015  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		22.08.2022 08:40:04
	номер государственной регистрации:		03:24:032701:2686-03/048/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.04.2015 по 31.08.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение №1 к Договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-23 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016  Дополнительное соглашение №2 к Договору залога прав требований № 14-025/14-075/14-117/ЗП-24 от 07 апреля 2015 г., выдан 18.05.2016  Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-24, выдан 07.04.2015

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3		
22.08.2022г.		
Кадастровый номер:		03:24:032701:2686
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

М.П.



Я, Сорокина Ксения Сергеевна, главный специалист Филиала ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери, подтверждаю, что содержание изготовленного на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

«23» 08 2022г.



Сорокина К.С.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2685	

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 60Б/3, кв. 140
Площадь, м2:	57.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2079563.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2545
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барышников Артём Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", 0326031540

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г.			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2685	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540, ОГРН: 1060326025231
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03:24:032701:2685-03/048/2022-1 22.08.2022 08:32:27
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, № 140, выдан 30.09.2016  Договор участия в долевом строительстве №Л110/В-2-140, выдан 20.03.2015  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 04-302000-53-2016, выдан 30.09.2016, Муниципальное учреждение "Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		22.08.2022 08:32:27
	номер государственной регистрации:		03:24:032701:2685-03/048/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.04.2015 по 30.06.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986, ОГРН: 1020300003460, контактная информация: onlydelo@inbox.ru, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Красноармейская, дом №28
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение №1 к Договору залога прав требований №14-025/14-075/14-117/ЗП-22 от 07 апреля 2015г., выдан 15.02.2016  Договор залога прав требований, № 14-025/14-075/14-117/ЗП-22, выдан 07.04.2015  Акт приема-передачи, № 140, выдан 30.09.2016

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3		
22.08.2022г.		
Кадастровый номер:		03:24:032701:2685
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
2 ДВА ) листа  
/ Сорокина К.С

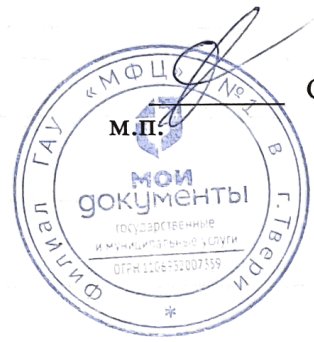


Я, Сорокина Ксения Сергеевна, главный специалист Филиала ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери, подтверждаю, что содержание изготовленного на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному в Филиал ГАУ «МФЦ» №1 в г.Твери электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

«23» 08 2022г.



Сорокина К.С

## КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«05» сентября 2018 года

Настоящее свидетельство № 106-АС выдано:

**Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа  
"ИРВИКОН"  
(ИНН 7707549535)**

(наименование юридического лица)

О том, что **Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа  
"ИРВИКОН"**

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 336 от «06» августа 2018 г.

Генеральный директор

Петровская Е.В.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 220005-035-000113 от 23.08.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p><b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ИРВИКОН»</b> 127055, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Марьино роща, Тихвинская ул., д. 2, помещ. I, ком. 23-33 ИНН/КПП 7707549535/771501001 р/с 40702810102200001003 к/с 30101810200000000593 в АО «АЛЬФАБАНК» г. Москва Генеральный директор Бирюков С.С.</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>1 000 001 000,00 (один миллиард одна тысяча) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет <b>185 000,00 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (двумя) взносами в следующие сроки и в следующем размере:</p> <p>- первый взнос в размере 92 500,00 (девяносто две тысячи пятьсот) рублей 00 коп. единовременно,</p>

	<p>безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 01 сентября 2022 г.;</p> <p>- второй взнос в размере 92 500,00 (девяносто две тысячи пятьсот) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 01 декабря 2022 г.</p> <p>5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
<b>6. Срок действия договора</b>	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>28 августа 2022 г. по 27 августа 2023 г.</b></p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

**Страховщик:**  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
**Директор Департамента страхования**  
**ответственности и сельскохозяйственных рисков**



Г.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Москва

**ДИПЛОМ  
МАГИСТРА  
С ОТЛИЧИЕМ**

**107704 0224215**

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

*Регистрационный номер*

2093 М

*Дата выдачи*

09 июля 2019 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ФАБРИЧНЫХ  
Мария Юрьевна**

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

**08.04.01 СТРОИТЕЛЬСТВО**

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

**магистр**

Протокол № 40/99 от « 19 » июня 2019 г.

Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии

Л.В. Донцова

Руководитель организации,  
осуществляющей образовательную  
деятельность

А.А. Волков





Международная  
общественная организация  
«Ассоциация строительных высших учебных заведений»

Учебно-методическое объединение  
Российской Федерации  
по образованию в области строительства



М И С И



**Диплом дает право на ведение  
нового вида профессиональной деятельности**

Действителен при предъявлении диплома  
о среднем профессиональном образовании или  
диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер  
Д-0385/16



Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Национальный исследовательский Московский государственный  
строительный университет»

**ДИПЛОМ  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ**

АА-1 № 002282

Фабричных

Мария Юрьевна

(фамилия, имя, отчество)

в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от  
«30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового  
вида профессиональной деятельности в области

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой  
аттестационной комиссии

К.Ю. Кулаков

Руководитель  
образовательной организации

А.В. Федосына

Город Москва

Дата выдачи 30 июня 2016 г.





www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Фабричных Мария Юрьевна**

паспорт: серия 4515 № 182655, выдан 26.06.2015 г.  
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ  
ТЕКСТИЛЬЩИКИ  
Код подразделения: 770-112

включен в реестр СРО «СФСО»:  
26.05.2021, регистрационный № 902

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «26» мая 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000957

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018789-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Фабричных Мария Юрьевна**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 24 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033097-2 « 18 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Фабричных Марии Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » марта 20 22 г. № 243

Директор

 (А.С. Бункин)

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » марта 20 25 г.

**ПОЛИС № 022-073-008084/22**
**страхования ответственности оценщика**

**Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008084/22 от 09.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.**

**Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.**

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Фабричных Мария Юрьевна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, ул. Люблинская, д. 17, к. 1, кв. 8</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>3 000 000 (Три миллиона) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>3 000 000 (Три миллиона) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «27» апреля 2022 г. по «26» апреля 2023 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<b>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействием) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</b>

**Страховщик:**
**ООО «Абсолют Страхование»**

 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

 м.п.  
 «09» марта 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**
**Фабричных Мария Юрьевна**

«09» марта 2022г.

(Фабричных М.Ю.)