



общество с ограниченной ответственностью

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1
e-mail: zemkads@gmail.com
+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10
www.земельно-кадастровая-компания.рф

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
специалиста
№ 86-ЗКИ от 29.03.2021 г.

Основание проведение работ: договор 71-УМ от 03.03.2021 г.

Заказчик работ: Лосев Иван Петрович

Объекты исследования: Бурятия респ, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А.

Цели исследование: - установление факта пользования исследуемых земельных участков собственниками

Специалист: Дьячук Наталья Викторовна



г. Улан-Удэ
2021 г.



общество с ограниченной ответственностью

**ЗЕМЕЛЬНО-
КАДАСТРОВАЯ
КОМПАНИЯ**

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ
 - 1.1. Время производства
 - 1.2. Место производства
 - 1.3. Основание изготовления заключения
 - 1.4. Сведения об организации, специалисту которой поручено проведение исследования
 - 1.5. Сведения о специалисте, которому поручено изготовление заключения
 - 1.6. Вопросы, поставленные перед специалистом
 - 1.7. Объекты исследований и материалы, представленные специалистом для изготовления заключения
 - 1.8. Примененные методы исследования
 - 1.9. Нормативно-правовая документация, используемая при изготовлении заключения
2. Заключение
3. Планы
4. Фотографии
- Приложение



1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Время производства:

С 03.03.2021 г. по 29.03.2021 г.

1.2. Место производства:

670000, г. Улан-Удэ, ул. Кирова, 28а, оф. 1

670000, Бурятия респ, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А.

1.3. Основание изготовления заключения

Договор на оказание услуг №71-УМ от 03.03.2021 г. заключенный между ООО «Земельно-кадастровая компания» и Лосевым Иваном Петровичем по установлению факта пользования исследуемых земельных участков собственниками.

1.4. Сведения об организации, специалиста которой поручено проведение исследования:

Общество с ограниченной ответственностью «Земельно-Кадастровая компания» (сокращенное наименование ООО «ЗКК»), в лице генерального директора Полянской Елены Владимировны, действующего на основании Устава.

1.4.1. Юридический адрес: 670031, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, пер. Республиканский, д.3, кв. 1

1.4.2. Фактический адрес: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кирова, д. 28а, оф. 1

1.4.3. Тел. 8 (3012) 577-855

1.4.4. Website: <http://земельно-кадастровая-компания.рф/>

1.4.5. E-mail: zemkads@gmail.com

1.4.6. Банковские реквизиты:

ИНН 0326536774

КПП 032601001

ОГРН 1150327000702 от 22.01.2015г.

ОКПО 25966755

ОКАТО 81401373000

Банк АО «Тинькофф Банк», Москва, 123060, 1-й Волоколамский проезд, д. 10, стр. 1
ИНН 7710140679

БИК 044525974

Корр. счет 30101810145250000974

Расчетный счет 40702810410000012299

1.5. Сведения о специалисте, которому поручено изготовление заключения:

Сведения о специалисте:

Дьячук Наталья Викторовна – образование – 2 высших.

- Диплом Бурятская государственная сельскохозяйственная академия им. В.Р. Филиппова, диплом ВСГ 2424292 от 23.06.2008 г., инженер по специальности «землеустройство», рег №6/1/20/08;

- Диплом Бурятский государственный университет, диплом 24 К №03304 от 16.12.2011 г. юрист по специальности «юриспруденция», рег. №2-12-938;

- Квалификационный аттестат кадастрового инженера серия А № 0000305 от 20.02.2016 г. рег. № 03-16-299;

- Член Ассоциации саморегулируемая организация «Объединение кадастровых инженеров» (А СРО ОКИ), Свидетельство ассоциации № 1988 от 16.05.2019 г.

- Диплом Байкальский государственный университет, диплом 05-055-18 от 25.05.2018 г. судебная землеустроительная экспертиза;



общество с ограниченной ответственностью

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

- Член Ассоциации судебных экспертов Сибири и Дальнего Востока, свидетельство ассоциации № АСЭ2018/014 от 25.05.2018 г.

- Удостоверение о повышении квалификации «Актуальные проблемы взаимодействия субъектов кадастровых отношений» № 1766/18 от 09.04.2017 г.

- Сертификат об участии в семинаре «Эксперт в судебном процессе: от оценки экспертного заключения до участия в судебном заседании» № 03-030-17 от 27.10.2017 г.;

- Заместитель директора ООО «Земельно-Кадастровая компания»;

Стаж работы в данной области – 13 лет.

1.6. Вопросы, поставленные перед специалистом:

1.6.1. Установить факт использования исследуемого земельного участка.

1.6.2. Определить местонахождение объекта капитального строительства на исследуемом земельном участке.

1.7. Объекты исследований и материалы, представленные специалиста для изготовления заключения:

- Фактические границы исследуемых объектов недвижимости;

- Кадастровые границы исследуемых объектов недвижимости;

№ п/п	Вид документа	Дата/ № документа	Объект/Субъект
	Выписка из ЕГРН	от 09.12.2020 г. №03:01:020135:171-03/054/2020-6	Объект: земельный участок Кадастровый номер – 03:01:020135:171 адрес – Бурятия респ, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А, площадь 1599 кв.м. Субъект: Лосева Мария Ивановна
	Выписка из ЕГРН	От 09.12.2020 г. №03:01:000000:2693-03/061/2020-15	Объект: нежилое здание Кадастровый номер – 03:01:000000:2693, адрес – Бурятия респ, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А, площадью 70 кв.м., 1 этаж, материал стен – дерево, 1993 года постройки Субъект: Лосева Мария Ивановна
	Договор купли-продажи	б/н от 09.11.2020 г.	Объект: 1. земельный участок, Кадастровый номер – 03:01:020135:171 адрес – Бурятия респ, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А, площадь 1599 кв.м. 2. нежилое здание, Кадастровый номер – 03:01:000000:2693, адрес – Бурятия респ, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А, площадью 70 кв.м., 1 этаж, материал стен – дерево, 1993 года постройки Субъект: Лосева Мария Ивановна
	Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru/	б/н б/д	-
	Спутниковые снимки с интернет ресурса Google Earth	2019 г.	-

1.8. Примененные методы исследования:

- Метод графического анализа;



общество с ограниченной ответственностью

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

- Изучение и сравнительный анализ сведений государственного реестра недвижимости с правоустанавливающими документами, со сведениями, полученными в результате полевых геодезических измерений;

- Аналитический метод.

1.9. Нормативно-правовая документация, используемая при изготовлении заключения:

- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон № 137 «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;
- Гражданско-процессуальный кодекс;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон № 221 «О государственном кадастре недвижимости»;
- Постановление Правительства РФ от 20.08.2009 г. № 688 «Об утверждении правил установления на местности границ объектов землеустройства»;
- Приказ Министерства экономического развития от 03.06.2011 г. №267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объекта землеустройства»;
- Приказ Министерства экономического развития РФ №90 от 01.03.2016 г. «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».



2. Заключение

Исследованию подлежит земельный участок с кадастровым номером 03:01:020135:171 расположенный Республика Бурятия, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А, находится в собственности Лосевой Марии Ивановны, права зарегистрированы в сведениях ЕГРН внесена запись от 09.12.2020 г. №03:01:020135:171-03/054/2020-6. Категория земель – Земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для индивидуальной жилой застройки. Границы и площадь земельных участков установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, то есть отмежеваны. Площадь согласно сведений ЕГРН составила 1599 кв.м. Данный земельный участок образовался путем раздела земельного участка с кадастровым номером 03:01:020135:51. В результате раздела кроме исследуемого земельного участка, образовался земельный участок с кадастровым номером 03:01:020135:172. Земельный участок с кадастровым номером 03:01:020135:172 категория земель - земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения магазина.

С целью дачи всестороннего, обоснованного и объективного заключения специалист произвел обследование объектов недвижимости с учетом их фактического использования, определил их местоположение путем геодезической съемки и анализа Публичной кадастровой карты, а так же представленных документов (межевой план, выписка из ЕГРН, Схема перераспределения колхоза Родина).

Согласно сведений ЕГРН на исследуемом земельном участке 03:01:020135:171 располагается объект капитального строительства с кадастровым номером 03:01:000000:2693.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 03:01:000000:2693, находится в собственности Лосевой Марии Ивановны, на основании Выписке из ЕГРН от 09.12.2020 г. №03:01:000000:2693-03/061/2020-15. Объект – нежилое здание, площадью 70 кв.м., 1 этаж, материал стен – дерево, 1993 года постройки. Данный объект внесен в ЕГРН 22.11.2011 г.

При исследовании земельного участка на местности выявлено, что в пределах земельного участка находящегося в собственности Лосевой М.И. установлен факт отсутствия здания. Земельный участок огорожен серым деревянным забором, данные отражена на фотографиях. Земельный участок абсолютно пустой.

Объект капитального строительства нежилое здание «магазин» располагается в пределах земельного участка с кад. № 03:01:020135:172.

По фотографиям указанный объект капитального строительства имеет темно-красную (бордовую) крышу, на спутниковых снимках с интернет ресурса Google Earth 2019 года красным цветом обозначены границы исследуемого земельного участка, который не застроен, то есть совершенно пустой. Стоит отметить, что в границах смежного земельного участка располагается здание с темно-красной крышей, по фотографиям нежилое здание «магазин».

В результате исследований специалистом были определены границы исследуемого земельного участка. Специалист произвел камеральную обработку данных, полученных при проведении исследований Публичной кадастровой карты и с учетом данных ЕГРН, выполнил аналитическое исследования, а именно:

- провел анализ полученных результатов исследований;
- провел сравнительный анализ границ земельных участков и расположенных на них объектах в настоящее время;
- подготовил заключение №85-ЗКИ.



общество с ограниченной ответственностью

**ЗЕМЕЛЬНО-
КАДАСТРОВАЯ
КОМПАНИЯ**

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1
e-mail: zemkads@gmail.com
+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10
www.земельно-кадастровая-компания.рф

Приложение:

- План на Публичной кадастровой карте;
- План на Google Earth;
- Фотографии.



общество с ограниченной ответственностью

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

3. ПЛАНЫ

3.1. Исследуемый участок на Публичной кадастровой карте

Публичная кадастровая карта

Участки 53.606958 109.600911

← Вернуться к списку

Земельный участок 03:01:020135:171
Бурятия респ, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А
для строительства жилого дома

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → Услуги

Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	03:01:020135:171
Кадастровый квартал:	03:01:020135
Адрес:	Бурятия респ, р-н Баргузинский, с Баргузин, ул Комсомольская, 2А
Площадь уточненная:	1 599 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	для строительства жилого дома
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	14.03.2019
Дата внесения изменений:	-



общество с ограниченной ответственностью

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

3.2. Исследуемый земельный участок с использованием спутниковых снимков с интернет ресурса Google Earth в 2019 г.

Публичная кадастровая карта

Участки 53.606958 109.600911

← Вернуться к списку

Земельный участок 03:01:020135:171
Бурятия респ., р-н Баргузинский, с. Баргузин, ул. Комсомольская, 2А
для строительства жилого дома

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	03:01:020135:171
Кадастровый квартал:	03:01:020135
Адрес:	Бурятия респ., р-н Баргузинский, с. Баргузин, ул. Комсомольская, 2А
Площадь уточненная:	1 599 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	Для строительства жилого дома
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	14.03.2019
Дата внесения изменений:	-



общество с ограниченной ответственностью

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

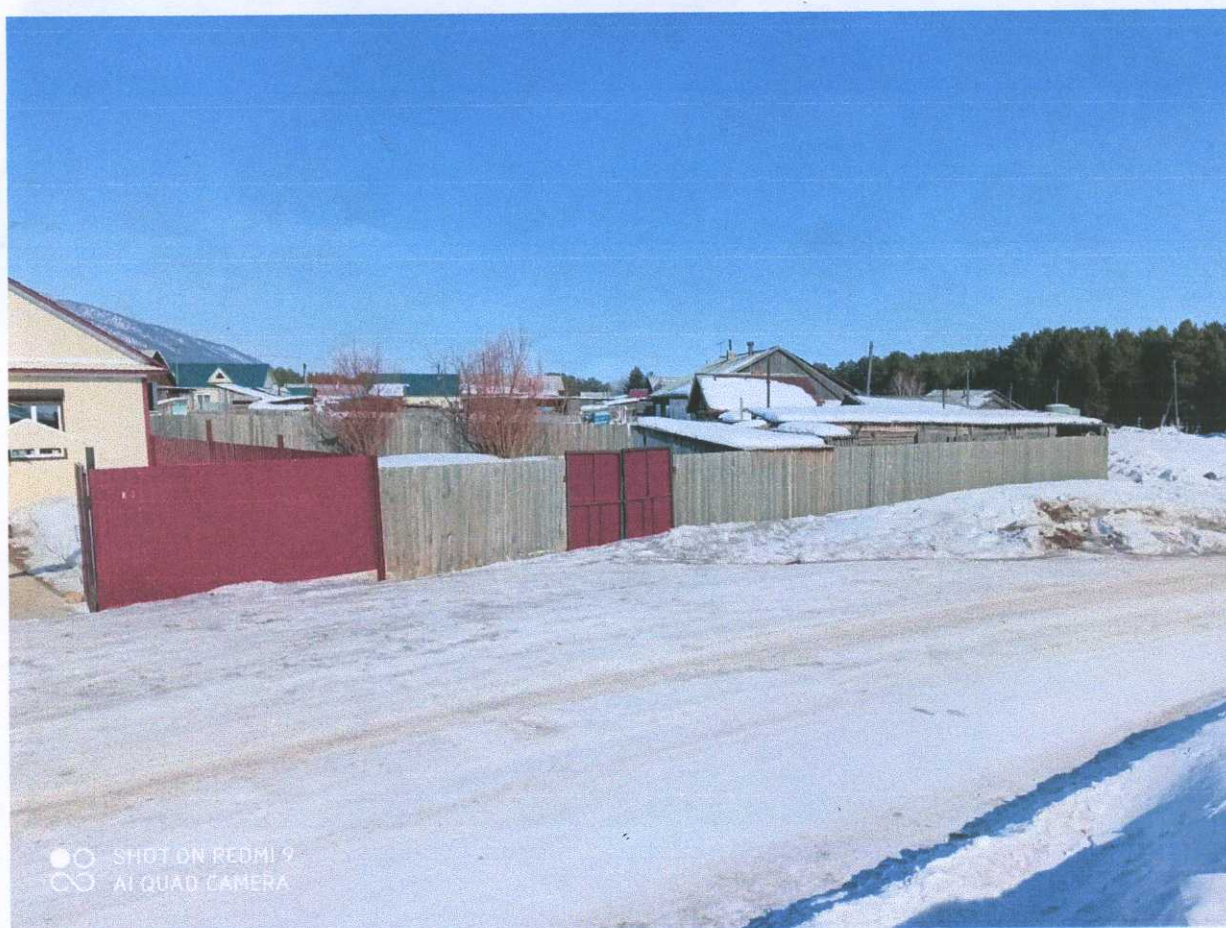
г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

4. ФОТОГРАФИИ





общество с ограниченной ответственностью

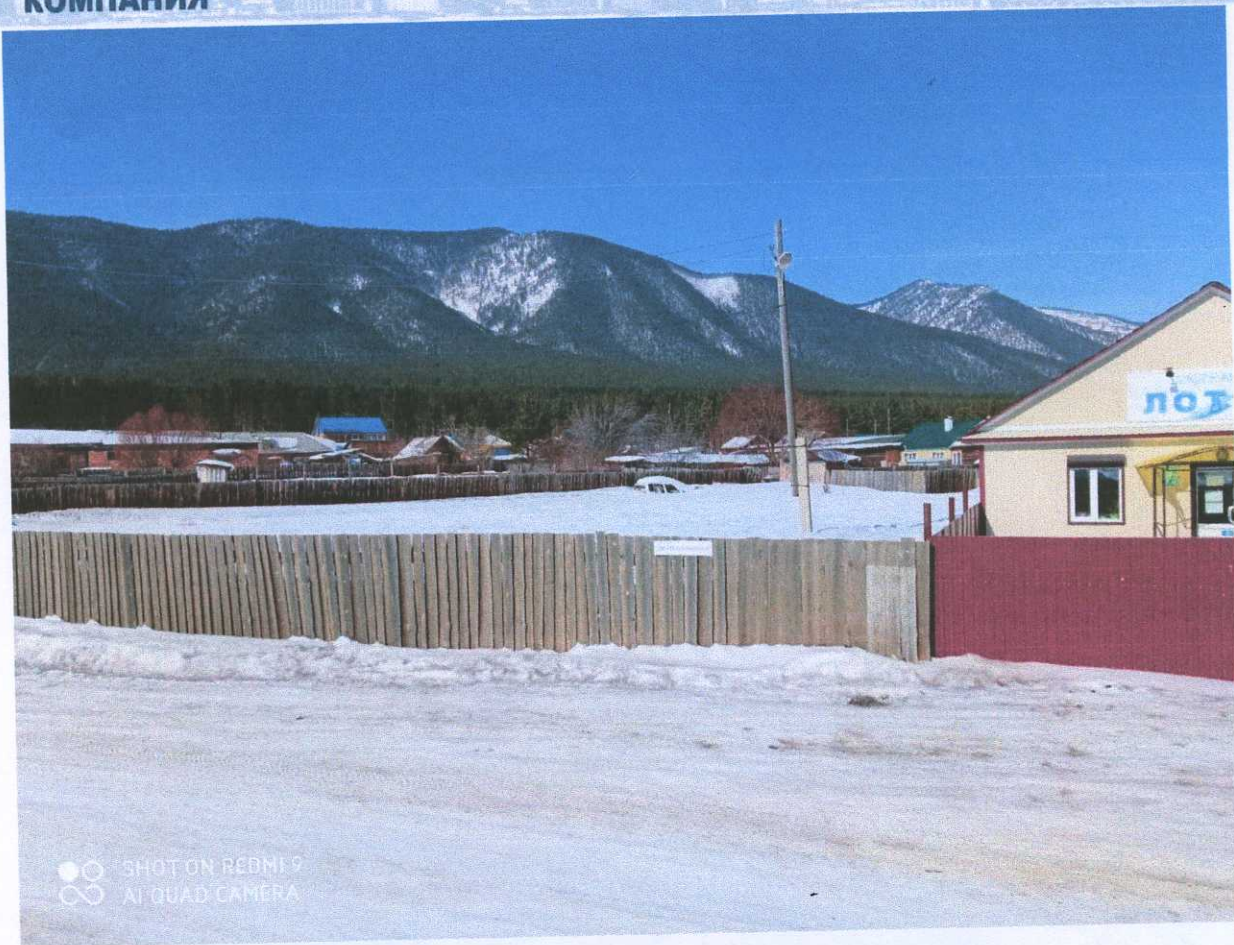
ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф





общество с ограниченной ответственностью

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

